

108. Jahrgang

Ausgabe
03 | 2024

 **Freiburger**

Hausbesitzer-Zeitung

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



Grundsteuer- reform 2025

HAUS & GRUND FR UND FREIE
WÄHLER FORDERN KLARHEIT

Optionen für den Altbau

WELCHE WÄRMEQUELLE FÜR DIE
ZUKUNFT?

Mitgliederversamm- lung am 2. Mai 2024

AKTUELLES ZUM GEBÄUDE-
ENERGIEGESETZ



FREIBURG - STÜHLINGER

charmante 4-Zimmer-Attika-Wohnung, Baujahr 1999, Wohnfläche ca. 114 m², gepflegte Parkettböden, 2 große Terrassen, Einbauküche, Gas-ZH, EV 92 kWh/m²a, C, vermietet, KM € 20.040,- p.a.

KP € 780.000,- INKL. TG-PLATZ

FREIBURG – BETZENHAUSEN

Nähe Seepark, bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung, ca. 41 m² im 3. OG mit Aufzug, Baujahr 1984, Einbauküche und Balkon, Gas-ZH (2013) BA 83,5 kWh/m²a, C,

KP € 195.000,- INKL. TG-PLATZ



FREIBURG – ALTSTADT

zum Bezug frei, 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse, Wohnfläche ca. 63,37 m², in einem Kulturdenkmal anno 1460, Gas-ZH (2016), EV 198,6 kWh/m²a, F,

KP € 345.000,-

PFAFFENWEILER

Zwei-Familien-Haus, Baujahr 1900, erweitert 1990, Wohnfläche ca. 174 m², Grundstück ca. 608 m², komplett unterkellert, großer Speicher, Doppelgarage, Carport, Fahrradhaus, Gas-ZH (2022) mit Photovoltaik + Solarthermie, VA 98,6 kWh/m²a, C, 3-ZW im EG frei, 3-ZW im OG: 7.356 € Kaltmiete p.a. (MV 2021)

KP € 590.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030
- 5 Hausratversicherung
Erweiterte Schlüsselklausel ist zulässig
- 6 Kommentar: Früher ...
- 6 Häuserpreisindex
Die Preise für Wohnimmobilien befinden sich auf Talfahrt
- 7 Immobilienmarkt: Die Mär von den goldenen Zeiten

RECHT & STEUER

- 8 Werbungskosten
Kürzung bei Vermietung von großem Wohnraum
- 8 Immobilien-GbR: Was Eigentümer beachten müssen
- 10 Grundsteuerreform 2025 : Haus & Grund Freiburg unterstützt die Forderung der Freien Wähler nach Klarheit
- 10 Qualifizierter Mietspiegel für Kirchzarten wird fortgeschrieben
Weitere Gemeinden im Hochschwarzwald führen einen Mietspiegel ein
- 11 Umlagefähigkeit der Kosten für das Kabelfernsehen endet
- 11 Wenn das Erbbaurecht durch Zeitablauf endet - Vorsicht Falle!
- 12 Haushaltsnahe Dienstleistungen absetzen
Klarstellung des BFH
- 13 Buchbesprechung
Das neue GEG - Gebäudeenergiegesetz

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Streit um nachträglich eingebauten Aufzug
- 14 Dieb klagt außen an der Kellertür steckenden Schlüssel

RUND UMS HAUS

- 15 Verwaltung
Z wie zertifiziert
- 15 Optionen für den Altbau
Welche Wärmequelle für die Zukunft?
- 17 Energiespeicher
Autark im Eigenheim
- 18 Heizen mit Strom
Als Ergänzung praktisch
- 19 Salpeter an Häusern gefährdet Bausubstanz
Genauere Analyse und zielgenaue Sanierung geboten
- 20 Feuchtigkeitsschäden
Wenn das Grundwasser in den Keller drückt

VERBANDSINFO

- 21 Einladung zur Mitgliederversammlung am 02. Mai 2024
- 21 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf
Jetzt Termin sichern!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

Verzicht auf Papier

Hinweis in eigener Sache

Ab diesem Jahr verzichten wir - wie andere große Haus & Grund Vereine auch - aus Gründen des Umweltschutzes auf den papierhaften Versand der Einladungen zur Mitgliederversammlung und der jährlichen Beitragsrechnungen. Der Verzicht auf den Papierversand trägt ein kleines Stück dazu bei, Ressourcen zu schonen, Abfall zu reduzieren, Emissionen zu minimieren und die Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der Papierproduktion zu vermindern. Die Einladung zur Mitgliederversammlung veröffentlichen wir in gewohnter Weise in der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung, in der Süddeutschen Wohnwirtschaft, auf unserer Homepage sowie zusätzlich in den sozialen Medien (Instagram etc.). Sofern Sie gegenüber dem Finanzamt für steuerliche Zwecke einen Beitragsnachweis benötigen, genügt hierfür Ihr Kontoauszug als Beleg. Der Beitragseinzug 2024 wird im März erfolgen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Einladung zur Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

am 2. Mai 2024, 18.30 Uhr
im Konzerthaus Freiburg

NÄHERE INFOS AUF SEITE 21



sonnengold

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



Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden. Obdachlosigkeit ist noch immer ein großes gesellschaftliches Problem mit wachsender Bedeutung. Laut aktuellen Hochrechnungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) waren im Jahr 2022 mindestens 607.000 Menschen in Deutschland wohnungslos – von denen wiederum 50.000 Personen ganz ohne Unterkunft auf der Straße lebten.

Vor diesem Hintergrund erstellt die Bundesregierung gemeinsam mit Ländern, Kommunen und betroffenen Verbänden einen Nationalen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit. In einer gemeinsamen Stellungnahme weisen die BAGW, Haus & Grund und weitere Immobilienverbände auf den Handlungsbedarf und konkrete Eckpunkte hin.

NATIONALER AKTIONSPLAN

Die Verbände lenken den Blick auf die sich weiter verschärfende Lage am Mietwohnungsmarkt. Migrations- und Fluchtbewegungen halten die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf einem hohen Niveau. Für einkommensschwache Haushalte werde es immer schwieriger, sich am Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Insbesondere in Zeiten fehlenden Wohnraums gilt: Wer in dieser Situation die Wohnung verliert, droht für lange Zeit ohne eine eigene Unterkunft zu bleiben, wie die Verbände betonen.

WOHNUNGSVERLUST VERMEIDEN IST DAS ERSTE GEBOT

Kündigungen und Zwangsräumungen gilt es sowohl aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe als auch der privaten Vermieter möglichst zu verhindern. Die Prävention von Wohnungsverlusten gelingt vor allem dann, wenn viele Akteure – private Eigentümer, Wohnungsnotfallhilfe sowie Kommunen – lokal eng und vertrauensvoll mit-

einander kooperieren und frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Prävention einleiten können. Deswegen plädieren die Verbände im Rahmen des Nationalen Aktionsplanes gemeinsam dafür, die aktuellen Hindernisse im Datenschutzrecht handlungsfest und rechtssicher zu gestalten, sodass bei gefährdeten Mietverhältnissen notwendige Informationen früher untereinander weitergegeben werden können.

KOOPERATIONEN FÖRDERN UND AUSBAUEN

Darüber hinaus fordern die Verbände, ihre Zusammenarbeit in der Wohnraumakquise stärker zu unterstützen. Wohnbegleitende Hilfen, feste Ansprechpartner für die Wohnungsanbieter und Mietausfallgarantien seien wichtige Punkte, durch die eine Vermietung von Wohnungen an wohnungslose Menschen befördert werden kann. Auch bei bereits existierenden Mietschulden müssten Lösungen gefunden werden, um zuverlässige Mietzahlungen zu sichern und Vermietungshindernisse zu beseitigen.

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

„Das selbst gesteckte Ziel der Ampel-Koalition ist hoch und überhaupt nur zu erreichen, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Daher gilt es auf allen Ebenen von Haus & Grund, die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit den entsprechenden Partnern auszuloten und dem bestehenden Engagement von privaten Vermietern weiter den Weg zu bahnen. Haus & Grund Deutschland wird sich in der Arbeit am Aktionsplan für die dazu notwendigen Rahmenbedingungen einsetzen.“

INFO

Die aktuelle Vermieterbefragung zeigt, dass über die Hälfte der privaten Eigentümer nur ein bis zwei Wohnungen vermieten. Gerade für diese Gruppe sind langwierige Kündigungs- und Räumungsverfahren ein hoher Aufwand und wenig attraktiv.

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer
Meisterhand

Fliesenarbeiten

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

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

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

Hausratversicherung

Erweiterte Schlüsselklausel ist zulässig

Einbruch mit entwendetem Wohnungsschlüssel – muss die Hausratversicherung zahlen? Viele Versicherer verwenden in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen die sogenannte erweiterte Schlüsselklausel. Danach liegt ein Einbruchdiebstahl auch dann vor, wenn der Täter in einen Raum eines Gebäudes mittels regulärer Schlüssel eingedrungen ist, die er ohne fahrlässiges Verhalten des berechtigten Besitzers durch Diebstahl an sich gebracht hat.

Dies bedeutet jedoch im Umkehrschluss, dass jedwedes fahrlässige Verhalten des Besitzers die Versicherung aus der Pflicht entlässt. In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall (Urteil vom 5. Juli 2023, IV ZR 118/22) wurde im Kern darüber geurteilt, inwiefern die Versicherung den Versicherungsbestand mit der Formulierung „ohne fahrlässiges Verhalten des berechtigten Besitzers“ beschränken durfte.

EINBRUCH MIT ENTWENDETEM HAUSTÜRSCHLÜSSEL

In dem verhandelten Fall behauptete der Kläger, dass ihm aus seinem Firmenfahrzeug eine Aktentasche entwendet worden sei, in der sich unter anderem Rechnungen mit seiner Wohnanschrift sowie ein Schlüsselbund mit Wohnungs- und Tresorschlüssel befanden. Nur kurze Zeit später hätten unbekannte Täter damit seine Wohnung betreten, den dort befindlichen Tresor geöffnet und diverse Wertgegenstände sowie Bargeld mit einem Gesamtwert von fast 65.000 Euro entwendet. Mit seiner Klage verlangte der Kläger Schadenersatz für diesen Betrag abzüglich einer vereinbarten Selbstbeteiligung.

Die beklagte Hausratversicherung hielt einen versicherten Einbruchdiebstahl nicht für gegeben und berief sich zudem auf Leistungsfreiheit wegen grob fahrlässiger Herbeiführung des Versicherungsfalles und der Verletzung von Obliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag.

VERSICHERUNGSFALL NUR BEI FEHLENDEM VERSCHULDEN DES VERSICHERTEN

Die Klage blieb in allen Instanzen erfolglos. Versichert seien nach den Bedingungen der Hausratversicherung unter anderem Einbruchdiebstähle. Ein solcher Einbruchdiebstahl liege nicht vor. Dies folge aus der in den Versicherungsbedingungen enthaltenen sogenannten erweiterten Schlüsselklausel. Danach setzte der Eintritt eines Versicherungsfalles voraus, dass der Täter, wenn er mittels regulärer Schlüssel in ein Gebäude eindringt, diese ohne fahrlässiges Verhalten des berechtigten Besitzers durch Diebstahl an sich gebracht hat.

SICHTBARE AKTENTASCHE IM FAHRZEUG IST FAHRLÄSSIG

Weiterhin urteilte der BGH, dass das Belassen des Wohnungsschlüssels in einer geschlossenen, aber von außen sichtbaren Aktentasche auf dem Sitz eines Fahrzeugs ein fahrlässiges Verhalten im Sinne der Klausel darstelle. Dies gelte jedenfalls dann, wenn das Fahrzeug unverschlossen sei. Die Beweislast lag hier beim Kläger. In der Tatsacheninstanz konnte allerdings nicht bewiesen werden, dass das Fahrzeug verschlossen war.

Anna Katharina Fricke



wertsteigern.

Daheim

umsteigen.

**Damit aus Plänen
Zukunft wird.**

Finanzierung gesucht?
Macht Bausparen doch
wieder Sinn?
Was ist mein Haus wert?

**Wir sind in allen Fragen
für Sie da!**



[sparkasse-freiburg.de/
daheim](https://sparkasse-freiburg.de/daheim)

**Weil's um mehr
als Geld geht.**



Kommentar

Früher ...

Früher war alles besser. Bei diesem Gedanken ertappte ich mich zuletzt häufiger: Beim Warten in der Kälte auf einen verspäteten Zug, beim Versuch, einen Termin im Bürgeramt zu erhalten oder auch als Eigentümer zwischen Grundsteuerwertbescheid und Informationspflichten gegenüber den Mietern zur Energiepreislösung.

Aber das stimmt so nicht. Denn so Vieles ist heute besser – nicht nur mit Blick auf unsere Umwelt, ein Leben in einem freien Europa oder den technischen Fortschritt. Auch Wohnen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verbessert. Effiziente Heizungen, warme Wohnungen, natürliche Materialien und – statistisch betrachtet – mehr Wohnfläche für jeden von uns. Und sogar Mieter sind ganz überwiegend glücklich mit ihren privaten Vermietern.

Ursache für die negativen Gedanken kann also nicht unsere heutige Lebensrealität sein. Nein, ich habe ich mich wohl von der Bundesregierung anstecken lassen. Statt Lösungen und Spaß an neuen Möglichkeiten werden heute Angst und Sorge verbreitet, die obendrein mit Verboten gelöst werden sollen. Die Umstellung von Kohle- auf Gasheizungen war für die allermeisten Eigentümer kein Grund zur Sorge, sondern eine Verbesserung, die mit Freude erwartet und umgesetzt wurde. Die unkoordinierte Umstellung auf Fernwärme und Wärmepumpe hingegen ist ein Fiasko.

Früher war nicht alles besser, aber Optimismus, Ideenreichtum und Freude waren – viel mehr als heute – die politischen Mittel derjenigen, die dieses Land lenkten. Kohle musste nicht verboten werden, denn der Einbau von Gasheizungen wurde ermöglicht – und gerne und freiwillig genutzt. Chancen und Anreize bieten als politische Instrumente – zumindest insoweit könnte es wieder mehr sein, wie es früher einmal war!

Häuserpreisindex

Die Preise für Wohnimmobilien befinden sich auf Talfahrt

Die Preise für Wohnimmobilien sind im zweiten Quartal dieses Jahres um knapp 10 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Dieser Trend wird vor allem durch die starken Preisrückgänge in den sieben größten Städten Deutschlands, den sogenannten A-Städten, vorangetrieben. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, handelt es sich um den stärksten Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

Die Wohnimmobilienpreise sind im Durchschnitt sowohl in ländlichen als auch in städtischen Gebieten im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter gesunken. Die geringsten Rückgänge wurden in dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichnet. Dort waren Eigentumswohnungen um 7 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser um 8,1 Prozent günstiger als im zweiten Quartal 2022. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sanken die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Regionen um 2,1 Prozent, während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser leicht um 0,7 Prozent stiegen. Grund hierfür dürften die generell niedrigeren Preisniveaus in diesen Gebieten sein.

STARKER RÜCKGANG IN DEN METROPOLLEN

In den sieben größten Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf gaben die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,8 Prozent nach, und für Ein- und Zweifamilienhäuser musste man 12,6 Prozent weniger zahlen. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sanken die Preise für Eigentumswohnungen in den Metropolen um 2,1 Prozent sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4 Prozent.

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN ZEIGEN ÄHNLICHEN TREND

Einen ähnlichen Trend zeigen die Daten des German Real Estate Index (GREIX) vom Exzellenzcluster ECONtribute. Dieser wurde zusammen mit den Gutachterausschüssen erstellt und enthält alle Immobilientransaktionen von 18 deutschen Städten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sanken die Preise für Eigentumswohnungen um 15,6 Prozent. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser fielen im gleichen Zeitraum sogar um 25,7 Prozent und die Preise für Mehrfamilienhäuser um etwa 16 Prozent.



Ich bin für Ihre Immobilie da.
Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Dann sprechen Sie am besten direkt mit mir.
0761 - 15 62 99 98

Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung
Schwimbadstr. 23 · Freiburg · www.hahn-immo.de




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

Hasan Skrijelj
Wiesentalstraße 29
79115 Freiburg

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

**KOMMENTAR VON JAKOB GRIMM, REFERENT FÜR
WOHNUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK**

„Anfang September wurde die umstrittene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom Bundestag beschlossen und somit der flächendeckende Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien eingeleitet. Vor allem im Segment der Bestandsgebäude wird diese Umrüstung in vielen Fällen mit hohen Modernisierungskosten einhergehen. Die Diskussionen dieser Novelle ziehen sich wie ein roter Faden durch das gesamte Jahr und haben einen starken

Einfluss auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Zwar plant die Bundesregierung die künftig anfallenden Kosten durch ein Förderprogramm abzufedern, beschlossen wurde hierzu bis Mitte September aber nichts. Das Ergebnis ist eine große Verunsicherung in breiten Teilen der Bevölkerung, die durch steigende Preise im Zuge der anhaltenden Inflation, anwachsende Bauzinsen, fehlende Handwerker und zunehmende Energiepreise weiter befeuert wird.“

Immobilienmarkt

Die Mär von den goldenen Zeiten

Früher war das Einfamilienhaus im Vergleich zu heute geradezu ein Schnäppchen, lautet ein häufiges Vorurteil. Mitnichten, wie eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt: Tatsächlich ist der Weg in die eigenen vier Wände seit 1980 deutlich einfacher geworden.

Es ist und bleibt ein immer wieder diskutiertes Thema: die Entscheidung für ein Eigenheim. Viele glauben, es sei heutzutage viel zu teuer, eine eigene Wohnung oder gar ein eigenes Haus zu kaufen. Unsere Elterngeneration hätte es da angeblich deutlich einfacher gehabt. Eine neue IW-Studie zeigt das Gegenteil: Seit 1980 ist der Weg in die eigenen vier Wände immer einfacher geworden; erst seit 2016 hat sich die Lage wieder verschlechtert.

hatten deutschlandweit gerade einmal 15 Prozent aller Mieter mehr als 60.000 Euro auf dem Konto – für eine durchschnittliche Immobilie meist zu wenig.

Die Bedingungen sind zwar grundsätzlich gut, allerdings muss die Politik nachhelfen und den Kauf lukrativer gestalten, vor allem für junge Familien. „Der Staat kommt jungen Menschen bei der Wohnungsfinanzierung nicht genug entgegen“, bemängelt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Helfen würden Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer. „Bund und Länder sind hier in der Pflicht. Es braucht mehr Anreize, damit sich mehr Menschen diesen Schritt trauen.“

Anna Katharina Fricke

**BEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIENKAUF
SIND BESSER ALS VOR 30 JAHREN**

Wie billig oder teuer eine Immobilie ist, hängt von drei Faktoren ab: dem Kaufpreis, den aktuellen Bauzinsen und dem eigenen Einkommen. Das IW hat aus diesen drei Faktoren für jedes Quartal seit 1980 den sogenannten Erschwinglichkeitsindex berechnet. Beim Erschwinglichkeitsindex werden die Kosten eines Darlehens mit 20 Jahren Laufzeit für ein durchschnittliches Eigenheim ermittelt. Dieser Wert wird dann in Relation zum jeweiligen durchschnittlichen Einkommen gesetzt. Das Ergebnis: Im Jahr 1980 stand der Index bei 100, im dritten Quartal 2016 erreichte er seinen Tiefststand von 28,6 Punkten. Zuletzt stieg der Wert auf 41 Punkte.

Trotz kräftiger Zinssteigerungen in jüngster Vergangenheit ist es heute also deutlich einfacher, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen als noch vor 30 Jahren. In den 1980er-Jahren waren die Preise zwar deutlich niedriger als heute, gleichzeitig lagen die Bauzinsen aber in aus heutiger Sicht unvorstellbarer Höhe – bei mehr als 10 Prozent. Zudem sind die Einkommen in den letzten vier Jahrzehnten kräftig gewachsen.

**DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS
HAT AN BEDEUTUNG VERLOREN**

Es sind andere Umstände, die heute den Immobilienkauf erschweren: Die Prioritäten haben sich verändert, die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist zwischen 1991 und 2020 um fast 12 Quadratmeter gestiegen. Dazu kommen andere Lebenswege: Viele Menschen steigen später in den Beruf ein und verfügen somit nicht über das nötige Eigenkapital. Im Jahr 2018

moser
 beraten · planen · bauen

MOSER GmbH & Co. KG Bauservice – Bauen im Bestand
 In den Sauerplatten 9, 79249 Merzhausen, Tel: 07 61/45 80-103
www.moser-bau.de

Werbungskosten

Kürzung bei Vermietung von großem Wohnraum

Verlangt ein Vermieter 66 Prozent oder mehr der ortsüblichen Miete, kann er grundsätzlich auf den vollen steuerlichen Abzug seiner im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Werbungskosten vertrauen. Sie gelten ohne Einschränkung als entgeltlich. Nicht der Fall ist das aber, wenn die Wohnung besonders aufwendig gestaltet oder ausgestattet ist. Denn dann spiegelt die Marktmiete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen wider, so die Rechtsprechung.

Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung ist beispielsweise bei einer Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmetern auszugehen. Denn Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe sind aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig und können auch nicht einfach „hochgerechnet“ werden.

In dem vom Bundesfinanzhof (BFH) am 16. November 2023 veröffentlichten Urteil ging es um drei vermietete Einfamilienhaus-Wohneinheiten – jeweils größer als 250 Quadratmeter. Begründung für die Ablehnung der geltend gemachten Werbungskosten: Marktmietsen seien hier keine angemessene Gegenleistung für den besonderen Gebrauchswert der Wohnung. Es fehle damit die Grundlage für die typisierende Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht. Es liege ein Ausnahmefall vor, der für eine private Veranlassung und gegen eine Einkünfteerzielungsabsicht spreche. Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung sei auszugehen, wenn das Objekt eine Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmeter hat, da im Regelfall Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig seien.

**FAZIT VON SIBYLLE BARENT,
LEITERIN STEUER- UND FINANZPOLITIK**

„Das Urteil liegt auf der Linie bisheriger Rechtsprechung, die allerdings auf einer überholten Rechtslage basiert. Der Bundesfinanzhof hält aber auch jetzt weiter an seiner schon älteren Rechtsprechung fest, besonders große Wohnungen bei der Frage der Einkünfteerzielungsabsicht anders – strenger – zu behandeln

als ‚normalen‘ Wohnraum. Und das, obwohl es seit 2011 die pauschalen 50-Prozent- beziehungsweise 66-Prozent-Regelungen zur Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht gibt, die zwischenzeitlich erneut angepasst wurden. In dem Urteil weist der BFH aber auch auf mögliche Fehlerquellen bei der Totalüberschussprognose hin. So können zum Beispiel der Betrachtungszeitraum für die Prognose und die Berücksichtigung von Abschreibungen Fehlerquellen sein. Damit ist dieses grundsätzlich steuerzahlerunfreundliche Urteil zumindest nutzbar für alle Vermieter, die eine solche Prognose erstellen (lassen) müssen, weil sie, zu billig‘ vermieten.“

Immobilien-GbR

Was Eigentümer beachten müssen

Am 1. Januar 2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Gesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten. Dadurch ergeben sich wichtige Änderungen im deutschen Gesellschaftsrecht, welche auch für Eigentümer und Vermieter von Bedeutung sein können.

IST DIE GESELLSCHAFT BÜRGERLICHEN RECHTS (GBR) JETZT RECHTSFÄHIG?

Ja, das Gesetz geht nun von dem Leitbild der rechtsfähigen Außen-GbR aus. Bislang hatte nur die Rechtsprechung die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft anerkannt. Mit dem Inkrafttreten des MoPeG kann die GbR nun von Gesetzes wegen Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und wird vermögensfähig. Das Gesetz kennt zwar auch die nicht rechtsfähige Innen-GbR, die den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dient. Im Weiteren soll es hier jedoch explizit um die rechtsfähige Außen-GbR gehen.

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

Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!

bau-ko
FENSTER SERVICE

Holzfenster jetzt isolieren & erhalten!
Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!

Wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können schnell, stressfrei und kostengünstig saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Unser Servicewagen montiert Ihnen vor Ort die hochwertigen Anpressdichtungen an Ihre Fenster. Bei Notwendigkeit erfolgt auch ein Service rund um das Fenster für Silikon, sowie Beschläge. **Wichtig für Immobilienbesitzer:** Tauschen wir zusätzlich die Isoscheiben aus, erzielen diese den empfohlenen Wärmedämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf
Isolierglastausch & Fensterabdichtungen
seit 1979 Fenstersanierung
www.isolierglastauschen.de/www.denkmalschutzfenster-erhalten.de

Wir beraten Sie gerne unter:
Tel. 0761.15 10 97 51
Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu

bau-ko gmbh
info@bau-ko.de
www.bau-ko.de

SIND NUN ALLE BRUCHTEILSEIGENTÜMER ODER ERBENGEMEINSCHAFTEN AUTOMATISCH EINE RECHTSFÄHIGE GbR?

Nein, eine GbR entsteht genau wie vor der Reform durch das MoPeG nur dann, wenn sich die Gesellschafter durch den Abschluss eines Gesellschaftsvertrages zur Förderung eines gemeinsamen Zwecks verpflichten. Soll die GbR dann auch noch selbst Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und nach dem Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen, handelt es sich erst um eine rechtsfähige Gesellschaft. Nicht rechtsfähige Gesellschaften, Erben- oder andere Bruchteilsgemeinschaften können weiterhin bestehen.

MÜSSEN SICH IMMOBILIENEIGENTÜMER, DIE EINE RECHTSFÄHIGE GbR BILDEN, REGISTRIEREN?

Ja, über kurz oder lang werden sich rechtsfähige GbR, die Immobilien besitzen, in einem GbR-Register eintragen müssen. Durch das MoPeG wurde ein solches Register bei den Amtsgerichten eingeführt. In dieses sollen unter anderem die Gesellschafter und die Vertretungsregelungen eingetragen werden. Die Eintragung ist grundsätzlich nur rechtsfähigen GbR möglich, allerdings jedoch zunächst freiwillig. Sie wird aber für andere Eintragungspflichten teilweise zwingend vorgesehen, sodass eine Eintragungspflicht in vielen Fällen durch die Hintertür besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die rechtsfähige GbR Immobilien besitzt und als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden soll. Eine Eintragung ins Grundbuch ist nämlich nur für registrierte GbR möglich, da im Grundbuch nur noch auf die eingetragene GbR (eGbR) verwiesen wird. Bereits bestehende GbR mit Immobilien müssen sich nicht zwangsweise registrieren. Zwar sollen die Grundbuchämter darauf hinwirken, eine Registrierung soll jedoch erst dann gefordert werden, wenn eine Änderung im Grundbuch vorgenommen werden muss.

Eine weitere Registrierungspflicht durch die Hintertür könnte sich für vermietende GbR ergeben, da für die Vermietung in der Regel ein Bankkonto notwendig ist. Nach dem MoPeG sollen Banken vor der Eröffnung eines Kontos die Identität der GbR überprüfen, was über ein Register – in diesem Fall das GbR-Register – zu erfolgen hat. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass bei der Kontoeröffnung für die GbR die Eintragung im GbR-Register verlangt wird.

MUSS EIN GESELLSCHAFTERWECHSEL IM GRUNDBUCH GEÄNDERT WERDEN?

Bislang wurden GbR, die im Grundbuch eingetragen waren, mit ihren Gesellschaftern im Grundbuch aufgeführt. Bei einem Gesellschafterwechsel musste also eine Änderung im Grundbucheintrag erfolgen. Seit dem 1. Januar 2024 ist das dann nicht mehr notwendig, wenn die im Register eingetragene GbR (eGbR) im Grundbuch aufgeführt ist. Gesellschafterwechsel werden dann nur noch im Register angezeigt.

KANN IN EINEM MIETVERHÄLTNIS, IN DEM DIE VERMIETER ALS RECHTSFÄHIGE GbR ORGANISIERT SIND, NOCH EINE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG GELTEND GEMACHT WERDEN?

Bis zum Inkrafttreten des MoPeG war die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung der teilrechtsfähigen GbR für einen ihrer Gesellschafter höchststrichlerlich anerkannt. Hierbei wurde insbesondere darauf abgestellt, dass die GbR kein gegenüber ihren Gesellschaftern völlig verselbstständigtes Rechtssubjekt sei, sondern eine starke Vergleichbarkeit zur Miteigentümergeinschaft oder Erbengemeinschaft bestehe. Ob diese Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof aufrechterhalten wird, ist bislang nicht absehbar. Als GbR organisierte Vermieter sollten diese Problematik zumindest im Hinterkopf haben, wenn geplant ist, die Immobilie irgendwann selbst zu nutzen.

KÖNNEN MIETER-WOHNGEMEINSCHAFTEN ALS GbR ORGANISIERT SEIN?

Ja, das ist theoretisch möglich, da auch Mieter zum Zwecke der Anmietung der Immobilie eine GbR gründen könnten. Ist dies der Fall, spricht viel dafür, dass die einzelnen Gesellschafter ohne Zustimmung des Vermieters ausgetauscht werden können, da ja nur die GbR als juristische Person Mieterin wäre. Als GbR organisierte Vermieter sollten auch diese Problematik im Auge behalten, wenn ihre Wohnung durch eine GbR als Wohngemeinschaft genutzt werden soll.

Julia Wagner

STEINHART FENSTERBAU 

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 **79592 Fischening / LÖ**
Tel. 07628 803 685

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

www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

 wir sind spezialisiert...

STREIF  FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Grundsteuerreform 2025

Haus & Grund Freiburg unterstützt die Forderung der Freien Wähler nach Klarheit

Die Grundsteuerreform wabert nach wie vor wie ein Giftnebel durch Baden-Württemberg. Das Finanzgericht hat sich zu den eingereichten Musterklagen nach unserem Kenntnisstand noch nicht geäußert. Und auch die Stadt Freiburg hatte bislang nur dünne Antworten parat, wenn es um die Frage des künftigen Hebesatzes geht. Man drückt sich nach Kräften vor einer verbindlichen Aussage. Für die Eigentümer kein akzeptabler Umstand. Wir hatten in der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung bereits mehrfach darüber berichtet.

Weil die Kommunen die neuen Werte allerdings nicht vor Sommer oder gar Herbst 2024 veröffentlichen wollen, tappen Millionen von Grundstücksbesitzern nach wie vor im Dunkeln. Auch die betroffenen Freiburger Bürgerinnen und Bürger. Aus diesem Grund haben die Freien Wähler beantragt, dass das Thema "Grundsteuer" auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatsitzung gesetzt wird.

Die Initiative basiert auf der Anfrage von Oktober 2023, die sich auf die Grundsteuerreform 2025 und die damit verbundenen Hebesätze bezog. Die Verwaltung antwortete seinerzeit, dass bisher keine belastbaren Grundlagen existieren würden, um konkrete Aussagen über die ab dem 1. Januar 2025 geltenden Hebesätze zu treffen. Dennoch sollten nach Meinung der Fraktion der Freien Wähler der Stadt relevante Daten vorliegen, die eine Beurteilung zulassen.

Um diesem Unwohlsein entgegenzuwirken, halten die Freien Wähler ein klares politisches Signal des Gemeinderats erforderlich. Dieses Signal soll verdeutlichen, dass das zukünftige Gesamtaufkommen an Grundsteuer trotz der Reform nicht erhöht wird.

In diesem Zusammenhang sei auf das vorbildliche Vorgehen des Gemeinderats und der Stadtverwaltung von Tübingen verwiesen. Bereits im Jahr 2022 wurde dort klargestellt, dass das Ziel, das Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht zu erhöhen, eingehalten wird. Tübingen geht sogar davon aus, dass sich die Hebesätze nahezu halbieren werden. Eine solche Klarheit wäre auch für Freiburg zu wünschen!

Haus & Grund Freiburg unterstützt daher die Initiative der Freien Wähler. Ein positives Bekenntnis des Freiburger Gemeinderats zur Aufkommensneutralität wäre ein wichtiges (positives) Zeichen für die Grundstückseigentümer.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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

Qualifizierter Mietspiegel für Kirchzarten wird fortgeschrieben

Weitere Gemeinden im Hochschwarzwald führen einen Mietspiegel ein

Seit dem 01.11.2022 gilt für Kirchzarten und Oberried ein qualifizierter Mietspiegel. Dieser muss nach § 558d Abs.2 BGB nach zwei Jahren fortgeschrieben werden, damit er seinen Status als „qualifizierter Mietspiegel“ nicht verliert. Kirchzarten hat die Fortschreibung inzwischen angestoßen. Am 31.01.2024 fand hierzu die Auftaktsitzung in Hinterzarten statt, an der neben Haus & Grund Lenzkirch-Bonndorf auch Haus & Grund Freiburg teilgenommen hat.

Der auf den ersten Blick ungewöhnliche Tagungsort „Hinterzarten“ erklärt sich dadurch, weil sich dem Projekt „Mietspiegel“ weitere Gemeinden aus dem Hochschwarzwald angeschlossen haben, die die erstmalige Erstellung eines Mietspiegels anstreben. Beteiligt waren daher auch die Gemeinden Hinterzarten, Schluchsee, St. Blasien, Lenzkirch und Feldberg. Während der bestehende Mietspiegel für Kirchzarten nur mit neuen Daten fortgeschrieben wird, werden die vorgenannten Gemeinden erstmalig Daten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erheben

Der vom EMA-Institut für jede Gemeinde separat zu erstellende qualifizierte Mietspiegel soll dazu dienen, den Wohnungsmarkt der jeweiligen Gemeinde transparenter zu gestalten. Er gibt künftig Orientierung bei der Gestaltung der Mietverhältnisse und trägt wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf den Wohnungsmärkten in den beteiligten Gemeinden bei.

An der Erstellung des Mietspiegels wirken – neben den Haus & Grund Vereinen Lenzkirch-Bonndorf und Freiburg – der Badische Mietering e.V. und der Mieterverein Regio Freiburg e.V. mit. Weshalb sich die Gemeinde Oberried der Fortschreibung des Mietspiegels nicht angeschlossen hat, ist leider nicht bekannt. Wünschenswert wäre auch gewesen, dass sich die Stadt Neustadt beteiligt. Aber auch hier ist nicht bekannt, weshalb man von einer Beteiligung abgesehen hat.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Hassler Blitzschutz + Elektro GmbH

Erdungs- und Blitzschutzanlagen auch für Photovoltaikanlagen, Überprüfung/Wartung

Pflanzenüberwinterung

Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung
Montageservice · www.palmenheizung.de



Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen
(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07

www.blitzschutz-hassler.de · info@hassler-blitzschutz.de

Umlagefähigkeit der Kosten für das Kabelfernsehen endet

Noch bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen, sofern sie ihre Mieter zur Zahlung der Betriebskosten vertraglich verpflichtet haben. Dies ist nach unserem Muster-Mietvertrag der Fall.

Vermieter müssen dennoch handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das Kabelfernsehen sitzen bleiben wollen. Es gibt verschiedene Optionen, auf die Änderung der Rechtslage zu reagieren.

1. DER VERMIETER LIEFERT WEITERHIN DAS KABEL-TV-SIGNAL GEGEN ENTGELT

In diesem Fall müssen Mieter und Vermieter einen zusätzlichen Vertrag schließen. Darin verpflichtet sich der Vermieter, weiterhin das TV-Signal gegen ein monatliches Entgelt zu liefern. Wichtig: die bisherige Umlagevereinbarung reicht dafür nicht aus. Zudem darf die Laufzeit der Zusatzvereinbarung 24 Monate nicht überschreiten, und Sie muss vom Mieter gekündigt werden können.

2. IHRE MIETER VERSORGEN SICH AB DEM 01.07.2024 SELBST

Mieter können sich auch selbst um ihren Fernsehempfang kümmern. So können sie selbstständig einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließen, der das bereits installierte Hausnetz betreibt. Eine schlanke Lösung, die für Vermieter und Mieter viele Vorteile bietet.

3. GLASFASERAUSBAU

Verfügt das Wohngebäude über eine veraltete Technik, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen.

ALTERNATIVE 1: MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

Da es sich beim Glasfaserausbau um eine Modernisierung handelt, können Vermieter eine Mieterhöhung anstreben. Entscheidet sich der Vermieter für diese Option, muss er bereits bei Vertragsschluss mit dem Glasfaser-Netzbetreiber auf einige Details achten. Außerdem ist im Vertrag klarzustellen, dass das Gebäudenetz mit einem „öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität“ im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verbunden wird. Aber: anstelle einer förmlichen Modernisierungsmieterhöhung könnte man auch eine (freiwillige) Modernisierungsvereinbarung schließen.

ALTERNATIVE 2: UMLAGE DES BEREITSTELLUNGSENTGELTS ALS BETRIEBSKOSTEN BEFRISTET

Die Ausbaukosten können auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden. Jährlich dürfen 60 Euro pro Wohneinheit über einen Zeitraum von fünf Jahren umgelegt werden. Ausnahme: Liegen die Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 Euro, kann der Umlagezeitraum neun Jahre betragen. Nachteil: auch nach Ablauf der fünf Jahre fallen Kosten für Wartung, Entstörung etc. an, die dann nicht umgelegt werden können.

TIPP – WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Vertiefende Informationen zu den o.g. Handlungsoptionen finden Sie im Merkblatt „INFO.59 – Kabelfernsehen und Glasfaserausbau“ von Januar 2024. Das Merkblatt können Sie sich im Mitgliederbereich unserer Homepage als pdf herunterladen. Alternativ bekommen Sie es auf der Geschäftsstelle in Papierform.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Wenn das Erbbaurecht durch Zeitablauf endet – Vorsicht Falle!

Ein Erbbaurecht ist ein besonderes Nutzungsrecht an einem Grundstück, bei dem eine Person (Erbbauberechtigter) das Recht hat, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Das Erbbaurecht wird für einen bestimmten Zeitraum gewährt, häufig für 99 Jahre. Manchmal aber auch kürzer. Wenn das Erbbaurecht endet, gibt es verschiedene Szenarien, die eintreten können:

1. Rückgabe des Grundstücks: Nach Ablauf der vereinbarten Erbbaurechtsdauer geht das Grundstück samt den darauf errichteten Gebäuden in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Erbbauberechtigte gibt das Grundstück somit zurück. Er erhält jedoch eine Entschädigung für das Gebäude. In der Regel braucht es dafür ein Gutachten.



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

Elektroinstallation
Elektromobilität
Industriewartung
Photovoltaikanlagen
Gebäudesystemtechnik
Energiespeicher



WANTED

Sie können mehr als blau an blau und gelb an gelb?
Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

Reden wir mal drüber! Tel.: 0761- 43 70 8 · Anton oder Daniela Ehret
oder E-Mail an d.ehret@elektro-ehret.de · www.elektro-ehret.de

2. Verlängerung des Erbbaurechts: manchmal bietet es sich auch an, das Erbbaurecht zu verlängern. Der Erbbaurechtsausgeber (Grundstückseigentümer) wird insbesondere dann ein Interesse an einer Verlängerung haben, wenn er keine Entschädigung für das Gebäude leisten kann oder will.

Aber Vorsicht, wenn Ihnen ein neuer Erbbaurechtsvertrag angeboten wird! Die neuen Verträge können Klauseln beinhalten, die sich extrem negativ auswirken und Sie auf Jahrzehnte binden können. Denkbar sind Mietpreisbegrenzungen, Vertragsstrafen oder massive Modernisierungsbeschränkungen. Letzteres vor allem dann, wenn im Erbbaurecht Mietwohnungen errichtet wurden.

Nun könnte man ja auf die Idee kommen, dass man einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages und den damit einhergehenden Problemen ganz einfach dadurch aus dem Weg gehen kann, dass man die vorgelegte Vereinbarung als Erbbauberechtigter einfach nicht annimmt. Vertragsfreiheit bedeutet ja auch, Verträge nicht abzuschließen. Doch dann muss man mit den Tücken des Erbbaurechts rechnen!

§ 27 Abs. 3 ErbbauRG enthält nämlich eine wenig bekannte (und selten angewandte Regelung), die Folgendes besagt:

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung (für das Gebäude) dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

Mit anderen Worten: der Grundstückseigentümer entzieht sich seiner Verpflichtung, eine Entschädigung für das Gebäude zahlen zu müssen dadurch, dass er eine Verlängerung des Erbbaurechts anbietet. Und zwar für die Standzeit des Gebäudes. Lässt man sich blauäugig nicht darauf ein, verliert man als Erbbauberechtigter jeglichen Entschädigungsanspruch. In diesem Fall würde das Gebäude an den Grundstückseigentümer fallen, ohne dass er dafür auch nur einen Cent zahlen muss. Eine fatale Konsequenz!

Die Vorschrift des § 27 Abs 3 ErbbauRG begünstigt nach der Rechtsprechung des BGH ausschließlich den Eigentümer. Für den Erbbauberechtigten, für den kein Recht zur Abwendung besteht, kann diese Vorschrift aber unangenehme Folgen haben. Dies dann, wenn er mit der Beendigung des Erbbaurechts sicher gerechnet und für diesen Fall bereits Maßnahmen getroffen hat, z.B. den Kauf eines anderen Hauses. Der Grundstückseigentümer

ist nämlich nicht verpflichtet, sein Angebot auf Verlängerung längere Zeit vor Ablauf des Erbbaurechts zu stellen!

Ein Knackpunkt ist zudem, dass die Vorschrift auf die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes abstellt. Das öffnet einem Streit Tür und Tor! Geklärt ist nur, dass die Dauer der Verlängerung vom Eigentümer soweit erstreckt werden muss, als die Standdauer des Bauwerks voraussichtlich währt. Gemeint ist damit, solange also das Bauwerk in seinem bisherigen baulichen Zustand ohne besonders eingreifende Reparaturen noch erhalten werden kann. Hierzu gibt es jedoch kaum Rechtsprechung. In Freiburg muss man durchaus damit rechnen, dass die Stadt die Karte des § 27 Abs. 3 ErbbauRG ausspielt oder damit droht!

Daher: lassen Sie sich unbedingt durch Haus & Grund Freiburg beraten, wenn bei Ihnen der Ablauf des Erbbaurechts ansteht. Und vermeiden Sie auf jeden Fall, die erwartete Entschädigungszahlung für das Gebäude vorschnell neu zu investieren.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Haushaltsnahe Dienstleistungen absetzen

Klarstellung des BFH

Mit Urteil vom 20.04.2023 (Az. VI R24/20) hat der BFH die Voraussetzungen für die Abzugsfähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen klargestellt. Die klagenden Mieter wollten die Kosten für die Treppenhausreinigung, Schneeräumung und Gartenpflege sowie für die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder ihrer Mietwohnung als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen. Die Zahlungen erfolgten zuvor über die Hausgeldabrechnung an den Vermieter. Diese Kosten wollte das zuständige Finanzamt jedoch nicht als Steuerbonus gewähren. Auch das angerufene Finanzgericht versagte die Anerkennung. Begründet wurde dies u. a. damit, dass die Belege nicht vollständig ordnungsgemäß waren, obwohl der Vermieter die anteiligen steuerlich begünstigten Lohnanteile bestätigte. Darüber hinaus wurden die Reinigungsarbeiten u. a. von dort wohnenden Personen und nicht von einem externen Dienstleister ausgeführt. Vor dem BFH wurde daher verhandelt, ob die Abrechnungen ausreichend sind und ob die Leistungen von Unternehmen oder Handwerkern erbracht werden müssen.

Der BFH verwies den Fall an die Vorinstanz zurück, da diese nicht ausreichend alle möglichen Nachweise zur Beurteilung des Fal-



RIESTERER
MALER- UND
STUCKATEURBETRIEB

<p>Riesterer Maler- und Stuckateurbetrieb Talstraße 17 79189 Bad Krozingen</p> <p>Tel.: (07633) 9 38 27 27 info@riesterer-maler.de www.riesterer-maler.de</p>	<p>Maler- und Lackierarbeiten Gips- und Stuckateurarbeiten Trockenbau Lehm- und Kalkputz Wärmedämmung Altbausanierung Gerüstbau Bau- und Projektleitung</p>
---	---

Fachbetrieb nach §19 WHG **Seemann Tankschutz** www.tankschutz-seemann.de

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



Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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

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

les eingeholt hatte. Es reichte für die Versagung des Steuerbonus nicht aus, dass Dienstleistungen von Personen aus der Eigentümergemeinschaft erbracht wurden und die Kosten lediglich durch die Haushaltsrechnung nachgewiesen waren. Denn die Voraussetzung für die Abzugsfähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen ist keineswegs, dass nur Unternehmer die Arbeiten ausführen dürfen. Auch Privatpersonen können dies tun und gleichzeitig eine ordnungsgemäße Rechnung ausstellen, deren Betrag unbar bezahlt wird, so dass die Zahlung beim Dienstleister eingeht. Die Begleichung der Rechnung kann auch durch einen Dritten, hier den Vermieter, erfolgen.

Des Weiteren dient die Nebenkostenabrechnung o. ä. als Nachweis. Dies hat die Finanzverwaltung bereits mit BMF-Schreiben vom 9.11.2016 anerkannt. Sollten dennoch Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Zahlungen bestehen, hätte das Finanzgericht von den Mietern Rechnungskopien verlangen können, die sie sich vom Vermieter hätten beschaffen müssen. Gleiches gilt für den Nachweis, dass die Zahlungen bei den Leistungserbringern eingegangen sind. Die Aufforderung dazu ist jedoch unterblieben.

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für die Absetzbarkeiten von haushaltsnahen Dienstleistungen im Rahmen von Nebenkosten folgende: Es muss eine Rechnung mit korrekter Aufschlüsselung der Lohn- und Materialkosten ausgestellt und unbar bezahlt werden, so dass die Zahlung auf dem Konto des Leistungserbringers (Unternehmer oder Privatperson) eingeht. Die Zahlung kann im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlungen durch die Mieter an den Vermieter erfolgen, der in der Regel die Verträge mit den Leistungserbringern abgeschlossen hat und unmittelbar Vertragsschuldner ist. Für den Nachweis gegenüber dem Finanzamt genügt in der Regel die Wohnnebenkostenabrechnung, Hausgeldabrechnung bzw. sonstige Bescheinigungen nach dem Muster im BMF-Schreiben vom 9.11.2016.

Aus Sicht des Bundes der Steuerzahler waren die Voraussetzungen durch Gesetz, Rechtsprechung und vor allem durch das BMF-Schreiben längst klar definiert. Insofern wurden für das Gerichtsverfahren unnötig Steuergelder verwendet - ganz abgesehen von der Zeit, da es sicherlich genügend andere ungeklärte Fälle gibt, die der BFH zu entscheiden hat.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Buchbesprechung

Das neue GEG - Gebäudeenergiegesetz

Die umfassende Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist eines der zentralen und umstrittensten Gesetzesvorhaben der Regierungskoalition. Zentralstück der Novelle sind die neuen §§ 71 - 71o GEG (Anforderungen an Heizungsanlagen). Nur wer alle rechtlichen Zusammenhänge der Novelle, etwa auch im Miet- und WEG-Recht, erkennt und berücksichtigt, kann die neuen gesetzlichen Verpflichtungen rechtssicher und fehlerfrei umsetzen.

Das neue Werk macht die neue Rechtslage überhaupt erst rechtssicher anwendbar, indem es sämtliche Aspekte der Novelle und alle Auswirkungen prägnant erläutert. Betroffen ist eine Vielzahl von Rechtsgebieten: Mietrecht, WEG-Recht, Energierecht, Privates Baurecht, Öffentliches Baurecht, Immobilienrecht, Versicherungsrecht, Steuerrecht, Förderrecht und das Kommunalrecht, insbesondere das gemeindliche Wärmeplanungsrecht. Erläuterungen zum Sozialen/preisgebundenen Wohnungsbau runden die Darstellung ab.

Das Autorenteam besteht aus besonders ausgewiesenen Spezialistinnen und Spezialisten: Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Guido Meyer, RA, Philipp Schnell, RA, Dr. Frank Zschieschack, VorsRiLG, Frederic Jürgens, RA, Kerstin von Staa, RAin, Sabine Reimann, RAin, Hannes Hennig, RA, David Wölting, RA, Dr. Jürgen Herrlein, RA, Julia Rauw, Dr. Gregor-Julius Ostermann, RiVG.

Das Werk wendet sich an die Rechtsanwaltschaft, Unternehmensjuristinnen und Unternehmensjuristen, Justiz, Behörden, Gemeinden, Hausverwaltungen, Immobilienentwickler, Immobilienrechtler, Immobilienverwalter, Immobilienbesitzer, Wohnungsbaugesellschaften sowie an den Finanzsektor.

Börstinghaus / Meyer, Das neue GEG - Gebäudeenergiegesetz C.H.BECK, 2024; XL, 404 S., Softcover 59,00€; ISBN 978-3-406-81180-7



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

Gottlieb-Daimler-Str. 10
79211 Denzlingen
Telefon (07666) 56 38
Telefax (07666) 84 28
info@ringwald-holzbau.de
www.ringwald-holzbau.de



Baudler
Dach

..wir steigen Ihnen aufs Dach

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

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

Streit um nachträglich eingebauten Aufzug

Laut WEG-Teilungserklärung waren Erdgeschossbewohner von dessen Betriebskosten befreit

Die Eigentümergemeinschaft mit zehn Wohneinheiten besteht seit 1968. Nach der damals vereinbarten Teilungserklärung gehört zu den Betriebskosten auch der „Betrieb des Personenaufzugs, sofern vorhanden (Erdgeschoß-Wohnungen sind hiervon freigestellt)“. Seinerzeit wurde allerdings kein Lift eingebaut. Über 40 Jahre später beschlossen die Eigentümer, einen Aufzug vom Keller bis zum zweiten Stock einzubauen und die Betriebskosten auf alle Eigentümer zu verteilen. Das Ehepaar A sollte gemäß der Einzelabrechnung für das Jahr 2020 für den Betrieb des Aufzugs 234,70 Euro zahlen. Doch die Eigentümer einer Erdgeschosswohnung fochten die von der WEG beschlossene Abrechnung an: Laut der Teilungserklärung müssten sie sich an den Betriebskosten für den Lift nicht beteiligen. Für die Forderung der WEG gebe es also keine Rechtsgrundlage. Dagegen vertrat der Verwalter im Namen der Eigentümergemeinschaft den Standpunkt, der Bauträger habe offenkundig keine Regelung für die Zukunft treffen wollen. 1968 habe er nicht gewusst, ob jemals ein Aufzug gewünscht würde. Dieses Argument überzeugte das Amtsgericht München nicht: Es

entschied den Rechtsstreit um die Betriebskosten zu Gunsten des Ehepaars A (1290 C 19698/21 WEG). Nach der unverändert gültigen Teilungserklärung von 1968 seien „Erdgeschoss-Wohnungen“ von Betriebskosten eines Aufzugs nicht betroffen. Der Wortlaut der Erklärung enthalte keinen Hinweis darauf, dass diese Klausel nur in der „Jetztzeit“ oder für eine beschränkte Dauer gelten sollte. Geregelt würden die Betriebskosten für den Lift, „sofern vorhanden“. Nun sei ein Personenaufzug vorhanden, also sei die Klausel auch anzuwenden. Möglicherweise sei diese Kostenverteilung wirtschaftlich nicht 100-prozentig angemessen, weil die Eigentümer der Erdgeschoss-Wohnung mit dem Lift auch den Keller erreichen könnten. Er sei für sie also nicht völlig nutzlos. Für eine alternative Kostenverteilung gebe es aber angesichts des eindeutigen Wortlauts der Teilungserklärung keinen Raum.

Urteil des Amtsgerichts München vom 08.07.2022 – 1290 C 19698/21 WEG,

[onlineurteile.de](https://www.onlineurteile.de)

Dieb klagt außen an der Kellertür steckenden Schlüssel

Der Wohnungseigentümer haftet für das fahrlässige Verhalten seiner Mieterin

Die Mieterin einer Eigentumswohnung räumte in ihrem Kellerabteil herum. Während sie sich dort aufhielt, ließ sie die Eingangstür zu den Kellerabteilen offen stehen und den Kellerschlüssel außen stecken. Als sie den Keller verließ, war der Schlüssel verschwunden. Mit dem Einheitsschlüssel kam man nicht nur in den Keller der Wohnanlage: Er passte auch für die Haustür und für die Tiefgarage. In der Garage wurden nach dem Schlüsselverlust einige Gegenstände gestohlen. Deswegen ließ die Eigentümergemeinschaft im Gebäude eine neue Schließanlage einbauen und forderte vom Vermieter der Wohnung Ersatz für die Kosten: Er müsse für das leichtsinnige Verhalten seiner Mieterin geradestehen. Der Wohnungseigentümer wies die Forderung zurück, doch die Gemeinschaft setzte sie beim Oberlandesgericht (OLG) Branden-

burg durch (10 U 100/22). Wohnungseigentümer hafteten gegenüber den Miteigentümern für schuldhaftes Verhalten ihrer Mieter und Untermieter, so das OLG. Und die Mieterin habe sich hier fahrlässig verhalten: Wer einen Schlüssel außen an der Eingangstüre zum Kellergeschoss stecken lasse, ermögliche auf diese Weise leichtfertig Fremden den Zugriff. So ein Risiko hätte die Frau nicht eingehen dürfen: Schlüssel müsse man sorgfältig verwahren. Den Kellerschlüssel ins Kellerabteil mitzunehmen, sei ohne Weiteres zumutbar.

Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 27.04.2023 – 10 U 100/22

[onlineurteile.de](https://www.onlineurteile.de)

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

Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6
79114 Freiburg

Tel.: 0761 / 12 04 50
Fax: 0761 / 12 045 35
info@kleinealbers.de

...die richtige Wahl seit 1875

Waibel KG

HEIZUNG SANITÄR

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

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

Verwaltung

Z wie zertifiziert

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn, die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Als zertifizierter Verwalter gilt, wer eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) abgelegt hat, in welcher Kenntnisse über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Regelungen nachgewiesen wurden.

Von der Prüfung befreit sind Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einem anerkannten Abschluss als Geprüfte Immobilienfachwirtin beziehungsweise Geprüfter Immobilienfachwirt oder einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch sie dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Wer einen zertifizierten Verwalter sucht, kann leider nicht auf eine Liste zurückgreifen. Vielmehr müssen die Verwalter nachweisen, ob sie zertifiziert sind oder nicht.

Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, widerspricht das ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht die oben genannte Ausnahme greift. Dieser Beschluss ist allerdings nicht per se nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden.

Damit tritt eine Norm im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft, welche bereits bei der WEG-Reform 2020 geändert wurde: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters entspricht nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Großteil des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ist zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und galt ab sofort. Die Regelungen über den zertifizierten Verwalter sollten mit zwei Jahren Verzögerung erst zum 1. Dezember 2022 in Kraft treten, um die Zertifizierungsstellen bei den IHK aufzubauen und den Verwaltern Zeit zur Zertifizierung zu geben. Kurz vor Ablauf dieser Frist wurde das Datum allerdings nochmals um ein Jahr verschoben. Grund dafür sollen Personalmangel und ein Hacke-rangriff bei den IHK gewesen sein.

Nun aber gilt es für alle neu zu bestellenden Verwalter. Jene Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 im Dienst einer Gemeinschaft standen, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst danach müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

Julia Wagner

Optionen für den Altbau

Welche Wärmequelle für die Zukunft?

Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen ist nach langem Hin und Her zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Doch auch das im November 2023 verabschiedete Wärmeplanungsgesetz spielt eine Rolle bei der Entscheidung, wie Eigentümer in Bestandsgebäuden künftig heizen. Die wichtigsten Eckpunkte des Gesetzes und Optionen für die eigene Wärmewende im Überblick:

Das GEG beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für Standardheizkessel, die älter als 30 Jahre sind. Funktionierende Heizungen müssen also nicht ausgetauscht werden. Nur wenn eine Heizung kaputtgeht, muss diese – mit verschiedenen Übergangsfristen – ausgetauscht werden und die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

WÄRMEPLANUNG ABWARTEN

Für viele Eigentümer, bei denen die künftige Heizungslösung nicht auf der Hand liegt, heißt es derzeit abwarten. Denn für Bestandsgebäude wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern muss die Wärmeplanung bis 30. Juni 2026 und für Kommunen unter 100.000 Einwohner bis 30. Juni 2028 stehen. Immobilieneigentümer erfahren frühestens mit dem Vorliegen der Pläne, ob sie in Zukunft mit Fern- oder Nahwärme, mit Biogas oder eventuell Wasserstoff beliefert werden. Erst mit diesem Wissen ist es möglich, die künftigen Optionen abzuwägen und die richtige Investitionsentscheidung für das passende Heizungssystem zu treffen.

EINBAU FOSSILER HEIZUNGEN WEITERHIN MÖGLICH

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15

**aus Freiburg
Zähringen**



**WEG-Verwaltung, Mietverwaltung,
Verkauf, Vermietung, Bewertung**

www.andris-immo.de

0761 / 152 993 61
0176 / 327 968 21
info@andris-immo.de



IHK-
Fachwirt,
BA BWL



Zerti-
fizierter
Verwalter

Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

ALLGEMEINE ÜBERGANGSFRISTEN

Bei einem Heizungsaustausch nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf der Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien basiert.

WIE GEHT ES WEITER, WENN DIE WÄRMEPLANUNG STEHT?

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. Dafür kommen verschiedene Optionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz: Dies ist eine gute Alternative, wenn andere Heizungsoptionen ausscheiden. Hier muss der Versorger schrittweise dafür sorgen, dass bis Ende 2044 die Wärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt. Bei der Entscheidung sollten Eigentümer aber die Anschlusskosten im Blick behalten. Leider ist jedes Wärmenetz per se auch ein kleines Monopol, da es nur einen örtlichen Anbieter gibt und damit keine Wechsellmöglichkeit besteht. Haus & Grund setzt sich daher für mehr Transparenz bei der Preisgestaltung ein.

- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser: Damit eine Wärmepumpe wirtschaftlich betrieben werden kann, sollte das Gebäude über ein Mindestmaß an Dämmung verfügen und – im Idealfall – eine Fußbodenheizung oder große Flächenheizkörper aufweisen. Auch das Erreichen einer hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe sowie viele weitere Faktoren spielen eine Rolle für die Wirtschaftlichkeit.
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse: Biomasseheizungen sind vor allem eine Option für Altbauten, bei denen andere Lösungen nicht infrage kommen. Allerdings wird dafür ein Brennstofflagerraum benötigt; außerdem stehen die Brennstoffe nicht unbegrenzt zur Verfügung.
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff: Hier muss auf die Eignung der Gasbrennwertgeräte beispielsweise für Wasserstoff geachtet werden. Die Geräte müssen „H2-ready“, also für Wasserstoff gerüstet sein. Zudem sind die Wärmeplanung und die Entscheidung des regionalen Gasversorgers abzuwarten. Im Endeffekt muss der Versorger eine Aussage treffen, ob ein Gasnetz künftig weiter betrieben und auf Biogas oder Wasserstoff umgestellt wird.
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien): Wer eine Hybridheizung in Erwägung zieht, muss im Blick behalten, dass dies nur eine temporäre Lösung ist. Bis Ende 2044 müssen alle Heizungen zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

- Einbau einer Stromdirektheizung: Dies kann in gut gedämmten Häusern sowie in von Eigentümern selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern eine Option sein.

SONDERFALL GASETAGENHEIZUNG

Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Die Optionen sind:

- Umstellung auf eine Zentralheizung: Nach den oben genannten fünf Jahren hat der Eigentümer beziehungsweise die GdWE weitere acht Jahre Zeit für die Umsetzung, insgesamt also bis zu 13 Jahre. Die Entscheidung muss dem bevollmächtigten Schornsteinfeger mitgeteilt werden. Es kann also lohnend sein, den Fünfjahreszeitraum abzuwarten, um die künftigen technischen Entwicklungen zu beobachten.
- Weiterhin dezentral heizen: Dann muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür käme dann der Betrieb einer Gastherme mit Biogas beziehungsweise Wasserstoff infrage. Der Bezug wird jedoch nicht überall möglich sein, sondern nur in ausgewiesenen Gebieten, und könnte wegen der begrenzten Verfügbarkeit bei steigender Nachfrage recht teuer werden. Ebenfalls ist die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen, sogenannte Klima-Splitgeräte, eine denkbare Option. Ob sich diese Technologie in der Praxis durchsetzen wird, bleibt allerdings abzuwarten.

Anna Katharina Fricke



Ihr regionaler Fachbetrieb

PHOTOVOLTAIK & STROMSPEICHER

enerix

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



Unverbindliche Terminvereinbarung:
Vereinbarung über QR-Code oder per
E-Mail: freiburg@enerix.de
Tel.: 0761 7665666
07664 4068500

Standorte

Oltmannsstraße 26
79100 Freiburg
Tel.: 0761-7665666

Schwabenmatten 15
79292 Pfaffenweiler
Tel.: 07664-4068500

Energiespeicher

Autark im Eigenheim

Die hohen Strompreise, der Wunsch nach weniger Kohlendioxid-Emissionen, aber auch die fortschreitende Elektrifizierung unseres Alltags lässt die Nachfrage nach Photovoltaik-Anlagen kontinuierlich steigen – und mit ihr den Bedarf an zuverlässigen, kostengünstigen und umweltfreundlichen Energiespeichern. Denn diese bieten eine Lösung für eines der größten Probleme erneuerbarer Energiequellen: ihre Unbeständigkeit.

Sonne und Wind sind nicht immer verfügbar – und vor allem in der Regel dann nicht, wenn wir sie am ehesten benötigen: abends und nachts sowie in der dunklen Jahreszeit. Genau hier kommen Stromspeicher – auch bekannt als Photovoltaik- oder Solarbatterien – ins Spiel: Indem überschüssige Energie in Zeiten geringerer Nachfrage – beispielsweise tagsüber im Sommer – gespeichert und bei Bedarf, also abends oder nachts, zur Verfügung gestellt wird, können Eigentümer ihre Photovoltaik-Anlagen noch viel effizienter nutzen und den Anteil an erneuerbaren Energien am Eigenverbrauch signifikant erhöhen. Die Anzahl der hierzulande installierten Photovoltaik-Stromspeicher lag zu Beginn des Jahres 2023 bei fast 900.000. Zehn Jahre zuvor waren es gerade einmal 5.000. Mittlerweile werden mehr als 90 Prozent der installierten Photovoltaik-Anlagen zusätzlich mit einem Solarstromspeicher ausgestattet. Dies ermöglicht nicht nur eine effizientere Nutzung des selbst erzeugten Stroms, sondern kann langfristig zu erheblichen Kosteneinsparungen führen.

WORAUF MAN ACHTEN SOLLTE

Ein Stromspeicher setzt sich aus mehreren Batteriezellen zusammen, die miteinander verbunden sind. Er speichert die produzierte Energie aus Photovoltaik-Anlagen. Stationäre Energiespeicher sind in einer Vielzahl von Größen und Modellen erhältlich. Die ideale Größe des Speichers fürs eigene Haus hängt unter anderem von der Kapazität der Photovoltaik-Anlage ab, ausgedrückt in Kilowattpeak (kWp). Pro kWp Leistung benötigt man einen Energiespeicher mit einer Kapazität von 1 bis maximal 1,5 Kilowattstunden (kWh). Aber auch der individuelle Stromverbrauch spielt eine Rolle. Umso höher dieser ist, desto größer sollte auch der Speicher sein. Ratsam ist es, potenziell hohen Energieverbrauch zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen, etwa wenn man beabsichtigt, eine Wärmepumpe einzubauen oder ein E-Auto anzuschaffen.

SPEICHER NICHT ÜBERDIMENSIONIEREN

Wichtig ist es hierbei, nicht nur den gesamten Strombedarf zu berücksichtigen, sondern auch, wie sich dieser über 24 Stunden verteilt. Wer vor allem abends elektrische Energie verbraucht, benötigt einen größeren Speicher als jemand, der hauptsächlich mittags Strom bezieht. Richtig dimensioniert ist der Speicher also dann, wenn er den durchschnittlichen Stromverbrauch zwischen abends und morgens abdeckt. Wer beispielsweise im Jahr 4.000 kWh verbraucht – gleich verteilt über 24 Stunden, von denen die

badenova

Energie. Tag für Tag

WÄRMEEINFACH BEZAHLBAR
badenova.de/heizung

HEIZUNG KAUFEN // MIETEN // FINANZIEREN

Alles aus einer Hand: Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung

Jetzt beraten lassen: heizung@badenova.de oder 0800 279 70 70



Mehr Infos

Hälfte der Zeit auf den Speicher zurückgegriffen wird –, rechnet wie folgt: 4.000 kWh geteilt durch 365 Tage multipliziert mit 0,5. Ein passender Speicher sollte also eine Kapazität von knapp 5,5 kWh haben. Nach dem Motto „Viel hilft viel“ werden in der Praxis häufig zu große Speicher installiert, welche nicht schnell genug entladen werden können. Die Folge: Der hohe Ladezustand sorgt für eine raschere Alterung der Batterie – und ist darum unbedingt zu vermeiden. Die Verbraucherzentrale empfiehlt als Richtwert für eine passende Speichergröße 1 kWh Batteriekapazität je 1.000 kWh Jahresstromverbrauch.

KOSTEN

Die Kosten für Energiespeichersysteme variieren je nach Technologie und Umfang. Sie sind im Schnitt in den vergangenen Jahren zwar sukzessive gesunken, schlagen jedoch nach wie vor kräftig zu Buche: Je kWh Speicherkapazität liegen die Anschaffungskosten aktuell bei etwa 1.000 Euro. Dank der langfristigen Einsparungen kann sich die Investition dennoch rechnen. Dies hängt jedoch von verschiedenen Faktoren ab, etwa der Nutzungsdauer, den Energiepreisen und den Wartungskosten.

Grundsätzlich werden die mit dem Speicher verbundenen Kosten den Einsparungen, die er erzielt, gegenübergestellt. Angenommen der Gesamtjahresstromverbrauch liegt bei 4.000 kWh. Wem es dank eines Speichers gelingt, statt beispielsweise nur 50 nunmehr 70 Prozent seines Stroms aus Solarenergie zu beziehen – spricht: statt nur 2.000 kWh nun 2.800 kWh pro Jahr – spart bei einem Strompreis von aktuell durchschnittlich 44 Cent pro kWh rund 352 Euro pro Jahr. Kostet der Speicher also 5.000 Euro, würde sich die Anschaffung nach rund 14 Jahren amortisieren, sofern der Strompreis stabil bliebe.

Astrid Zehbe

Heizen mit Strom

Als Ergänzung praktisch

In Zeiten von hohen Energiekosten und wachsendem Bewusstsein für nachhaltige Energienutzung suchen Verbraucher immer stärker nach effizienten und umweltfreundlichen Heizlösungen. Eine vielversprechende Option ist die Nutzung von grünem Strom als Energiequelle für Heizzwecke.

Theoretisch ist es möglich, herkömmliche Öl- oder Gasheizungen vollständig durch Stromheizungen zu ersetzen. Auf den ersten Blick scheint das auch vorteilhaft. Denn elektronische Heizungen sind deutlich kostengünstiger und auch einfacher zu installieren. Statt mit großem Aufwand Heizungsrohre zu verlegen, braucht es für Elektroheizungen nur eine Steckdose. Auch sind Elektroheizungen lange nicht so platzbedürftig wie etwa Gas- oder Ölheizungen, für die man einen Aufstellraum, Schornstein und beim Heizöl sogar einen Tankraum benötigt. Elektroheizungen sind zudem in der Lage, ihre Wärme schnell und sehr präzise abzugeben, sodass man sehr flexibel und bedürfnisorientiert heizen kann.

DIREKTHEIZUNGEN

Grundlegend unterscheidet man zwischen Direktheizungen und Speicherheizungen. Sie unterscheiden sich darin, wie schnell die zugeführte elektrische Energie in Umgebungswärme umgewandelt werden kann. Direktheizungen setzen den Strom direkt in Wärme um und umfassen die folgenden Varianten:

Heizlüfter funktionieren durch das Erhitzen von Luft mit einem elektrischen Heizelement und setzen einen Lüfter ein, der die erwärmte Luft schnell im Raum verteilt. Diese direkte Methode ermöglicht eine schnelle Wärmeabgabe, ist jedoch zugleich energieintensiv.

Radiatoren funktionieren durch die Erwärmung von Öl oder Wasser in einem geschlossenen System, das dann durch den Radiator zirkuliert und Wärme an die Umgebung abgibt. Diese Methode bietet eine kontrollierte Temperaturregulierung, verfügt jedoch nur über eine begrenzte Reichweite.

Konvektoren erzeugen Wärme, indem sie Luft durch ein beheiztes Element leiten. Die aufgewärmte Luft steigt auf, erwärmt den Raum und kühlt dabei ab, sinkt wieder ab und wird erneut aufgeheizt, wodurch eine kontinuierliche Zirkulation entsteht und eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum gewährleistet wird.

Infrartheizungen emittieren Infrarotstrahlen, die Objekte und Personen im Raum direkt erwärmen, ähnlich wie die Sonne. Die Wärme wird nicht per Luftübertragung, sondern durch die direkte Einwirkung auf Oberflächen erzeugt, was eine effiziente und gezielte Wärmeabgabe ermöglicht.

Elektrische Fußbodenheizungen bestehen aus Heizkabeln oder Heizmatten unter dem Bodenbelag. Die Wärme steigt aus dem Boden auf und erwärmt so den gesamten Raum gleichmäßig, wodurch eine angenehme und unsichtbare Heizlösung entsteht.

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Marken
des Fach-
handels!

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



Alles
auf Lager!

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

VEESER

BAUZENTRUM

FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

Speicherheizungen wurden in den 1950er-Jahren entwickelt, um den damals verfügbaren günstigeren Nachtstrom zu nutzen. Der grundlegende Ansatz besteht darin, während Zeiten mit niedrigerer Stromnachfrage, typischerweise in den Nachtstunden, den überschüssigen und preiswerteren Strom zu verwenden, um einen Wärmespeicher aufzuladen. Die gespeicherte Wärme wird dann tagsüber, wenn der Strombedarf und die Stromkosten höher sind, zur Raumbeheizung freigesetzt. Obwohl Speicherheizungen in den letzten Jahrzehnten aufgrund der Entwicklung effizienterer Heizsysteme etwas in den Hintergrund getreten sind, werden sie immer noch in einigen Haushalten genutzt.

Auch wenn Elektroheizungen mit geringen Anschaffungs- und Installationskosten punkten und zudem weitere Vorteile bieten, sollte man eines nicht aus den Augen verlieren: die Betriebskosten. Das Heizen mit Strom führt zu einem erheblichen Stromverbrauch, und im Vergleich zu herkömmlichen Heizmethoden etwa mit Gas und Öl bieten Stromheizungen derzeit durch den vergleichsweise höheren Energiepreis keine kostentechnischen Vorteile – im Gegenteil: Eine Familie müsste für die Beheizung

ihres Einfamilienhauses bei einem Strompreis von durchschnittlich rund 38 Cent pro Kilowattstunde (kWh) und einem Jahresverbrauch von 15.000 kWh rund 5.700 Euro pro Jahr aufwenden. Mit Gas ließe sich dasselbe Haus dagegen für rund ein Drittel des Preises beheizen.

ELEKTROHEIZUNG ALS ERGÄNZUNG

Trotzdem kann das Heizen mit Strom in bestimmten Anwendungsbereichen oder zu bestimmten Tageszeiten mehr Komfort bieten. Eine Elektroheizung lässt sich gut als Ergänzung zu einer konventionellen Heizungsanlage verwenden, um etwa einzelne Räume – beispielsweise ein Bad während der Nutzungszeit – punktuell zu beheizen. Elektroheizungen können vor allem in sehr gut isolierten Gebäuden eine sinnvolle Alternative sein. Auch für Haushalte, die ihren Strom aus der eigenen Solaranlage produzieren, kann elektrisches Heizen als Ergänzung zu bestimmten Tageszeiten sinnvoll sein.

Astrid Zehbe

Salpeter an Häusern gefährdet Bausubstanz

Genaue Analyse und zielgenaue Sanierung geboten

Jeder hat es schon einmal gesehen: Salpeter oder "baustoffschädliche Salze", die zu hässlichen Putz- und Farbabplatzungen an Gebäuden, aber auch zu langfristigen Schäden im Mauerwerk führen. Oft ist Salpeter die Folge von Feuchteschäden, die entstehen, weil viele Häuser nur unzureichend abgedichtet sind. Die genauen Schwachstellen müssen also gefunden und beseitigt werden, um das Problem von der Wurzel her zu lösen. Und eine weitere Analyse macht vor der Sanierung Sinn: Es sollte verlässlich geklärt werden, ob es sich wirklich um Salpeterausblühungen oder um ähnlich aussehenden Schimmelpilz handelt.

Salpeter kommt meist durch Chloride aus Spritzwasser von befahrenen Straßen, Sulfaten aus saurem Regen und Nitraten aus tierischen Harnstoffen zustande, die dem Mauerwerk zusetzen. Diese Salze können aber auch unentdeckt bereits im Baustoff vorhanden sein. Die mögliche Gefahr für das Mauerwerk durch die unterschiedlichen Salpetersalze hängt entscheidend von ihrer Konzentration im Mauerwerk ab: Bei hohem Versalzungsgrad gerät sogar die Bausubstanz in Gefahr.

SALZE SPRENGEN FARBE, PUTZ UND MÖRTEL

"Meist aber kommen diese Salze aufgrund unzureichender Abdichtungen der Gebäude über kapillaren Feuchttransport durch die Porenkanäle der Steine in den Baustoff hinein", erläutert Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, Stellvertretender Technischer Leiter des Sanierungsspezialisten ISOTEC. Diese Feuchte verdunstet dann im Inneren des Mauerwerks und die hineintransportierten Salze kristallisieren dort. Durch diese Ausdehnung sprengen die Salzkristalle an der Wandoberfläche die Farbe, den Putz von den Wänden oder sogar den Mörtel aus den Fugen zwischen den Steinen. Was man dann außen sieht, sind die hässlichen Salpeterausblühungen. Durch eine rein oberflächliche Entfernung der Symptome ist dieses Problem nicht lösbar, sondern tritt nach einiger Zeit wieder auf.



VORABANALYSE: SALPETER ODER SCHIMMEL?

Zusätzlich empfiehlt sich auch eine genauere Betrachtung der entstandenen Ausblühungen. Denn mitunter können Salpeterausblühungen mit einem Schimmelpilzbewuchs verwechselt werden. Salze sind mineralischen Ursprungs und ungiftig, bei Schimmel handelt es sich um eine biologisch gewachsene Substanz. Ein weiterer Unterschied: Sind Salze eher weißlich, können Schimmelpilze unterschiedliche Farben aufweisen. Auch die Folgen beider Substanzen sind verschieden: Salzausblühungen schädigen das Mauerwerk, Schimmel kann darüber hinaus auch noch gesundheitsgefährdend für Menschen werden und Allergien und Atemwegserkrankungen auslösen. "Um also sicher zu gehen, sollte ein Fachmann die Unterscheidung zwischen Salpeter und Schimmel übernehmen und ggf. auch weitere Laboruntersuchungen veranlassen", empfiehlt ISOTEC-Experte Molitor.

URSACHE ZEITNAH BEKÄMPFEN

Ist die Art der Substanz geklärt und stehen Salzausblühungen als Schadensbild fest, sind diese in der Regel ein Indiz für einen aktuellen oder ehemaligen Feuchteschaden. Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor dazu: "Wichtig ist deshalb, die genaue Ursache

zu klären: Wo kommt die Feuchte her, die die Salze ins unzureichend abgedichtete Mauerwerk transportiert hat? War es seitlich eindringende oder kapillar von unten aus dem Erdreich aufsteigende Feuchtigkeit?" Gegen seitlich eindringende Feuchtigkeit hilft dann eine fachgerechte Außen- bzw. Innenabdichtung des Mauerwerks, gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit eine Horizontalsperre, etwa mit dem ISOTEC-Spezialparaffin.

MIT SANIERPUTZ AUF NUMMER SICHER GEHEN

Ist die Ursache des Salpeters identifiziert, durch eine professionelle Abdichtung beseitigt und kommt keine weitere Feuchte mehr nach, beginnt der Austrocknungsprozess des Mauerwerks. Aber: Durch die verbliebene Restfeuchte könnten wieder neue Salzausblühungen entstehen. "Um genau das zu verhindern, wird in der Regel nach der Sanierung ein spezieller Sanierputz aufgebracht", so ISOTEC-Experte Thomas Molitor. Dieser Putz ist wasserabweisend eingestellt und lässt somit die verbliebene Restfeuchte nicht mehr bis zur Wandoberfläche dringen." Denn dieses spezielle Sanierputzsystem verfügt über viele Luftporen. Wenn also die Restfeuchtigkeit im Mauerwerk verdampft, werden die noch verbliebenen Salze ausschließlich in diesen Luftporen auskristallisieren. Die Wandoberfläche bleibt dadurch schadensfrei, Salzausblühungen sind ein für alle Mal passé.

Weitere Informationen unter www.isotec.de/Kenzingen

Feuchtigkeitsschäden

Wenn das Grundwasser in den Keller drückt

Wenn Sie Feuchtigkeit oder Grundwasser im Keller bemerken, ist sofortiges Handeln erforderlich. So vermeiden Sie teure Folgeschäden durch Schimmel und Überflutung:

SOFORTMASSNAHMEN ERGREIFEN

Überprüfen Sie, ob der Keller sicher betreten werden kann, und schalten Sie die Stromversorgung im Keller aus. Sperren Sie dann die Wasserzufuhr in den Kellerbereich ab, um eine mögliche weitere Überflutung zu verhindern. Ist der Keller auf diese Weise abgesichert, muss das Wasser mithilfe von Pumpen, Nasssaugern oder Eimern entfernt werden. Nach den Sofortmaßnahmen sollten Sie einen Fachbetrieb konsultieren, der bei der Entwässerung und Trocknung der Räume hilft. Melden Sie Ihrer Versicherung den Schaden. Diese wird den Schadensfall prüfen und alle weiteren Schritte mit Ihnen abstimmen. Bei den meisten Versicherern ist es aber so, dass von unten durch den Boden eintretendes Grundwasser vom Versicherungsschutz ausgeschlossen ist.

URSACHENFORSCHUNG BETREIBEN

Wenn das Wasser abgepumpt ist und der Keller sicher betreten werden kann, beginnt die Ursachenforschung. Beginnen Sie mit einer Überprüfung der Außenwände auf Risse, defekte Dichtungen oder andere sichtbare Schädstellen. Kontrollieren Sie auch Dachrinnen, Fallrohre und die umgebende Geländeneigung – manchmal kann eine einfache Umleitung des Oberflächenwassers das Problem beheben.

PRÄVENTIONSMASSNAHMEN UMSETZEN

Wenn Sie wissen, warum das Grundwasser in Ihren Keller eindringt, können Sie präventiv handeln. So verhindern Sie zukünftige Probleme, wenn das Grundwasser wieder gegen Ihre Kellerwände drückt. Eine Möglichkeit besteht darin, eine Drainage rund um das Haus zu installieren, um Grundwasser effizient abzuleiten. Auch das Anbringen von Innen- und Außenabdichtungen kann helfen, den Wassereintritt in den Keller zu blockieren. Überwachungssysteme wie Wasserdetektoren können Sie frühzeitig warnen.

GIBT ES EINEN VERSICHERUNGSSCHUTZ?

Sie können sich gegen Überschwemmungen durch Grundwasseranstieg nach Starkregen versichern mit einer Elementarversicherung als Zusatz zur Wohngebäudeversicherung (gegen Schäden am Haus) und einer Elementarversicherung als Zusatz zur Hausratversicherung (gegen Schäden am Hausrat). Wichtig: Grundwasserschäden sind nur dann versichert, wenn Grundwasser das Grundstück überschwemmt und ins Haus eindringt. Dringt das Wasser durch Boden oder Wände zum Beispiel in den Kellerbereich ein, gibt es meist keinen Versicherungsschutz und der Schaden wird somit auch nicht übernommen.

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

www.gev-versicherung.de



Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Die Verwaltung Ihrer vermieteten Immobilie ist Vertrauenssache

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung



ÜBER 35 JAHRE
Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Ihr Ansprechpartner

Michael Fischer
Immobilien-Ökonom
Geprüfter WEG-Verwalter
Tel.: 0761 389560-0
E-Mail: immobilien@haus-grund-freiburg.de



Einladung zur Mitgliederversammlung am 02. Mai 2024



Zu unserer Mitgliederversammlung, die am Donnerstag, 02.05.2024, 18.30 Uhr, im Konzerthaus Freiburg (Runder Saal) stattfindet, laden wir alle Mitglieder recht herzlich ein. Bitte merken Sie sich diesen Termin schon heute vor.

Der Vortrag soll daher die wichtigsten Eckpunkte des neuen Gebäudeenergiegesetzes beleuchten. Wir freuen uns, dass wir als Referenten Felix Schneider, Technischer Projektleiter bei der Agentur für Klimaschutz für den Kreis Tübingen, gewinnen konnten. Er wird Ihnen die neuen Regelungen durch die Brille des Praktikers anschaulich referieren.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung laden wir Sie sehr herzlich zu einem Umtrunk in den Räumen des Konzerthauses ein. Eine gute Gelegenheit, bei einem Glas Wein untereinander ins Gespräch zu kommen. Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2023
3. Bilanzbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Wahl der Kassenprüfer
7. Vortrag: „Aktuelles zum Gebäudeenergiegesetz“
8. Verschiedenes

Das Gebäudeenergiegesetz ist neben der Grundsteuer die gesetzliche Neuregelung schlechthin, die die Immobilieneigentümer am meisten umtreibt. Der Zickzackkurs der Bundesregierung hat viele Eigentümer massiv verunsichert. Wie geht es mit älteren Heizungen weiter? Was darf man bzw. was muss man künftig einbauen? Gibt es (noch) Fördermittel? Fragen über Fragen, die viele ratlos zurücklassen.

Manfred Harner
Verbandsvorsitzender

Stephan Konrad
Geschäftsführer

Der Jahresabschluss des Verbandes liegt in der Zeit vom 24.04. – 26.04.2024 während der üblichen Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Verbandes zur Ansicht aus.

HINWEIS ZUM ABLAUF DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG
Damit die Mitgliederversammlung besser geplant werden kann, bitten wir auch dieses Jahr um eine vorherige Anmeldung per E-Mail unter veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de oder unter Tel. 0761/380 56-0.

Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf

Jetzt Termin sichern!

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 24.04.2024 wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

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

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

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

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

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

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

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR DEUTSCHLAND Januar 2024, **117,6**
VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG Januar 2024, **117,4**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 **3,62%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **8,62%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **12,62%**.

Eva Sandra Pluta und Martin Boris Becker
Haus & Grund-Mitglieder seit 2000



Mieter-Bonitätsauskunft?

Dafür haben wir jemanden!

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

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



Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

www.get-service.de



Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
 - Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
 - Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
 - Jeden 2. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
 - Jeden 4. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
 - Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
 - Jeden Montag und Donnerstag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.
- Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875
 Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.03.2024**

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00 €
<input type="checkbox"/> Hausordnung	1,50 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

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

Passwort: 79098

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

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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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



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



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

J. Rottler KG · Bötzingen Str. 10 · 79111 Freiburg
Tel. 07 61 / 4 29 26 · Fax 49 36 69



Seit 1870

Klar Adolf
Sanitärtechnik

79106 Freiburg i. Br.
Ferdinand-Weiß-Straße 123
Telefon 0761/278188

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

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

Nasse Wände?
Feuchter Keller?

ANALYSIEREN. PLANEN. SANIEREN.

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644 - 929496 oder 07641 - 9674469

www.isotec-walzer.de



ISO TEC
IMMER BESSER.

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



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

Veeser

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de



Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400

Fax: 0761 / 89 69 419

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



prodomo
systeme
aus eigener Produktion

Sonnen-Insektenschutz nach Maß

- Rollos, Plissee, Spann, Klapp- und Schieberahmen
- Fenstermontagen, Reparaturen
- Arbeitsplatzbeschattung (Folien)
- Rolladen und Markisen



pro domo-Systeme UG
www.prodomo-Systeme.com

Beratung - Verkauf - Montage
Telefon: 07665/9472577
e-mail: prodomo@email.de

Wärmeschutzfenster
Schallschutzfenster
Verbundfenster
Sonderkonstruktion
Verglasung
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau
Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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