

109. Jahrgang

Ausgabe  
10 | 2025

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



**Stadtentwicklung**

**Rutschiges Laub**

**Info-Veranstaltung**

VERTRAUEN STATT VERORDNUNG

WER HAFTET DAFÜR?

DACHGESCHOSSAUSBAU



## FREIBURG ZÄHRINGEN

Mehrfamilienhaus mit  
4 Wohnungen,  
Wohnfläche ca. 245 m<sup>2</sup>,  
Grundstück ca. 302 m<sup>2</sup>,  
Baujahr 1962,  
zwei Wohnungen sind  
bezugsfrei, Öl-ZH (2014),  
BA 223,5 kWh/m<sup>2</sup>a, G

KP € 995.000,-  
INKL. GARAGE



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

Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg suchen wir altersgerechten Wohnraum (2 - 3-Zimmer-Wohnungen mit Aufzug), für Familien (Ein- oder Zweifamilienhäuser), eine Kapitalanlage für Kinder/Enkel (1-2 Zimmer-Wohnungen oder Mehrfamilienhäuser)

**Tel. 0761/389560-17 oder per Mail [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)**

## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 [Stadtentwicklung](#)  
[Vertrauen statt Verordnung](#)
- 4 [Stromversorger](#)  
Neue Regeln beim Anbieterwechsel
- 5 [Kommentar](#)  
Scherbenhaufen

## RECHT & STEUER

- 6 [Rutschiges Laub und herabfallende Ziegel im Herbst](#)  
[Wer haftet?](#)
- 8 [Die sieben häufigsten Rechtsirrtümer beim Pflichtteil](#)
- 10 [Rechtsschutzversicherung](#)  
Vermieter muss keine Belege per Post schicken
- 10 [Vor Grundstückskauf ein Baugrundgutachten erstellen lassen](#)
- 11 [Ärger um die Grundsteuer](#)  
Anhaltender Streit um Bodenrichtwerte geht weiter

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 [Eigentümergeinschaft](#)  
Verwaltung nur noch mit Zertifikat
- 12 [WPC-Terrasse im Garten zulässig?](#)
- 13 [Penthouse-Eigentümer darf Klimaanlage installieren](#)

## RUND UMS HAUS

- 14 [Die häufigsten Brandgefahren](#)  
Sicherheits-Tipps für zu Hause
- 14 [Billig bauen und kostengünstig bauen sind zweierlei](#)
- 15 [Smart, aber sicher](#)  
So schützen sich Smarthome-Bewohner gegen Cyberkriminelle und Einbrecher
- 16 [Schimmel beseitigen – Profis engagieren](#)  
Entfernung in Eigenregie birgt viele Risiken
- 17 [Fenster](#)  
Sicher ist sicher
- 18 [Einbruchschutz](#)  
Sicher wohnen

## VERBANDSINFO

- 20 [Mitglieder werben Mitglieder](#)
- 21 [Info-Veranstaltung am Mittwoch 12. November 2025](#)  
[Dachgeschossausbau - Wohnraumpotenzial in Ihrem Dach?](#)
- 22 [Preisindex für die Lebenshaltung](#)
- 22 [Unsere Dienstleistungen](#)
- 23 [Verlagsprogramm](#)



**Mehr Lebensqualität auf weniger Quadratmetern**

kleiner  besser wohnen

[www.earf.de/kleiner-besser-wohnen](http://www.earf.de/kleiner-besser-wohnen)

Melden Sie sich jetzt an zu einer kostenlosen Architekt\*innenberatung.

 Finanziert über den Zukunftsfonds Klimaschutz der Stadt Freiburg

 Energieagentur Regio Freiburg

# Stadtentwicklung

## Vertrauen statt Verordnung

Klimaschutz, Nachverdichtung, soziale Mischung, lebenswerte Quartiere: Kommunale Planungsziele sind ambitioniert – und nicht ohne private Eigentümer erreichbar. Doch allzu oft prallen politische Erwartungen und reale Handlungsspielräume aufeinander. Statt Zwangsinstrumente zu etablieren, sollten Städte auf Dialog, passende Anreize und gemeinsame Strategien setzen. Nur so wird Stadtentwicklung zum Gemeinschaftsprojekt.

Die städtebaulichen Herausforderungen sind gewaltig – doch viele Maßnahmen scheitern, weil die Perspektiven privater Eigentümer zu wenig einbezogen werden. Ihre Lebensrealitäten, finanziellen Möglichkeiten und biografischen Planungen stehen häufig im Widerspruch zu kurz getakteten Förderprogrammen oder standardisierten Vorgaben. Eigentümer sind keine homogene Gruppe: Viele sind ältere Selbstnutzende oder Kleinvermietende, die langfristig planen und oft nicht über das nötige Fachwissen oder die Mittel für umfangreiche Investitionen verfügen.

### STRUKTURELLE UNGLEICHGEWICHTE ERSCHWEREN DIE ZUSAMMENARBEIT

Drei zentrale Asymmetrien prägen das Verhältnis zwischen Kommunen und privaten Eigentümern: Politische Zyklen sind kurz – Eigentümer denken in Jahrzehnten. Projekte verlaufen ins Leere, wenn sie die Lebensrealitäten der Beteiligten ignorieren. Eigentümer kennen ihre Immobilie – oftmals aber nicht das Bauordnungsrecht oder städtebauliche Verfahren. Verwaltungskompetenz trifft auf Überforderung, wenn beide Seiten nicht die gleiche Sprache sprechen. Immobilienwerte suggerieren zwar Vermögen, doch oft fehlt es an Liquidität und Rentabilität, um gewünschte Investitionen zu tätigen.

### STÄDTEBAULICHER ZWANG ERZEUGT WIDERSTAND – KEINE LÖSUNGEN

Instrumente wie Erhaltungssatzungen, Sanierungsgebiete oder Zweckentfremdungsverbote setzen auf Reglementierung. Doch sie ignorieren individuelle Lebenslagen, verknappen Entscheidungsspielräume und erzeugen Misstrauen. Laut Vermieterbefragung 2025 sind fehlende Rentabilität, rechtliche Unsicherheiten und Bürokratie die größten Hemmnisse für Investitionen – nicht mangelnder Wille. Kommunale Drohkulissen verstärken den Rückzug, anstatt Lösungen zu befördern.

### KOORDINATION STATT KONFRONTATION

Modellprojekte zeigen: Kommunales Innenentwicklungsmanagement mit zentralen Ansprechpartnern, realistischen Potenzialanalysen und frühzeitiger Eigentümeransprache wirkt. Es fördert Investitionsbereitschaft, reduziert Konflikte und schafft Vertrauen. Formate wie Runde Tische oder Quartiersvereinbarungen können Beteiligung erleichtern. Haus & Grund kann hier als Vermittler wirken – mit Wissen, Erfahrung und Nähe zur Eigentümerschaft.

### HANDLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR KOMMUNALE PLANUNG

Statt Zwang sollten entbürokratisierte Fördermittel, kollektive Anreizsysteme wie Quartiersfonds und praxisnahe Unterstüt-

zungsangebote die Handlungsspielräume privater Eigentümer stärken. Eine Kommunikation auf Augenhöhe, bei der Verwaltungen ihr Fachwissen bürgernah vermitteln und durch Schulungen oder digitale Plattformen Dialog und Empathie fördern, ist dabei unerlässlich. Um Investitionen zu ermöglichen, ohne Eigentümer zu überfordern, können Vorfinanzierungen, steuerliche Anreize oder kommunale Bürgschaften gezielt die notwendige Liquidität schaffen.

### STADTENTWICKLUNG GELINGT NUR GEMEINSAM

Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung braucht Vertrauen, Verständnis und verlässliche Strukturen – keine Sanktionen. Kommunen und Eigentümer handeln in unterschiedlichen Logiken. Erfolgreich sind jene Projekte, die diese Unterschiede nicht ausblenden, sondern aktiv einbeziehen. Wer Eigentümer ernst nimmt, eröffnet neue Wege für lebenswerte Städte.

Matthias zu Eicken

# Stromversorger

## Neue Regeln beim Anbieterwechsel

Seit dem 6. Juni 2025 gelten neue gesetzliche Vorgaben für den Wechsel des Stromanbieters. Ziel ist es, den Prozess für Verbraucher zu vereinfachen, zu beschleunigen und für mehr Transparenz und Effizienz auf dem Energiemarkt zu sorgen. Doch nicht alle Neuerungen bringen automatisch Vorteile – wer nicht gut vorbereitet ist, kann schnell in teure Fallen tappen.

Die wohl bedeutendste Änderung: Ein Stromanbieterwechsel muss nun technisch innerhalb von 24 Stunden an Werktagen vollzogen werden – sofern alle nötigen Daten vorliegen. Bislang konnte dieser Vorgang mehrere Wochen dauern. Ermöglicht wird die schnelle Abwicklung durch den verpflichtenden Einsatz der sogenannten Marktlokations-ID (MaLo-ID), einer elfstelligen Identifikationsnummer, die jeden Stromanschluss eindeutig beschreibt. Sie ist ab sofort bei jeder An-, Ab- oder Ummeldung zwingend erforderlich. Die Zählernummer allein reicht nicht mehr aus. Die MaLo-ID finden Kunden auf ihrer Stromrechnung oder erhalten sie auf Nachfrage beim Netzbetreiber.

### KÜNDIGUNGSFRISTEN BLEIBEN BESTEHEN

Trotz der schnelleren technischen Umsetzung bleiben die vertraglichen Kündigungsfristen unberührt. Wer an einen Vertrag mit Laufzeit gebunden ist, kann diesen auch weiterhin erst zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt beenden. Ein kurzfristiger Anbieterwechsel ist also nur möglich, wenn die vertraglichen Bedingungen dies zulassen – etwa durch ein Sonderkündigungsrecht bei Preiserhöhungen oder im Fall eines Umzugs.

Ebenfalls neu: Rückwirkende An- oder Abmeldungen beim Stromversorger sind nicht mehr zulässig. Bislang konnte beispielsweise eine Anmeldung für die neue Wohnung bis zu

sechs Wochen rückdatiert werden. Das ist nun ausgeschlossen. Anmeldungen sind nur noch für einen zukünftigen Zeitpunkt möglich – frühestens für den übernächsten Werktag. Wer sich also nach dem Umzug verspätet beim Versorger meldet, landet automatisch in der Grundversorgung, die meist mit deutlich höheren Kosten verbunden ist.

#### AUFPASSEN BEIM EIN- UND AUSZUG

Für Mieter bedeutet das: Der Stromanbieterwechsel sollte rechtzeitig geplant werden – am besten mindestens zwei Wochen vor dem Ein- oder Auszug. Dabei sollten Zählerstände sorgfältig dokumentiert und die MaLo-ID zur Hand sein. Auch ein sauber geführtes Übergabeprotokoll hilft, Missverständnisse und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

Vermieter sollten ihre Mieter aktiv über die neuen Fristen informieren und im Idealfall die MaLo-ID bei Wohnungsübergaben bereithalten. Gleichzeitig empfiehlt es sich, Zählerstände bei Aus- und Einzug gemeinsam mit den Mietern zu erfassen und zu dokumentieren. Denn bleibt eine rechtzeitige Abmeldung aus, kann der bisherige Vertrag weiterlaufen – mit finanziellen Folgen für den Vormieter oder sogar den Vermieter selbst.

Astrid Zehbe

## Kommentar

### Scherbenhaufen

Erst war nur der Lebenswandel der „Boomer“ nicht mehr zeitgemäß. Dann hieß es, diese Generation möge doch bitte einen Rentner-Soli zahlen. Daraufhin forderte der Chef des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) Professor Fratzscher noch ein soziales Jahr für Rentner. Und jetzt sollen sie auch noch ihre Häuser räumen, um der Generation Z Platz zu machen.

Für die Politik kommt die Debatte nicht ungelegen. Denn der Generationenkonflikt zwischen Boomern und Gen Z verdeckt den Blick auf den wahren Verursacher: die Politik. Eigentum wird verteufelt, das Einfamilienhaus als „Umweltsünde“ gebrandmarkt, Bauen durch hohe Auflagen und Bürokratie verhindert. Gleichzeitig blieb die Rentenversicherung ungesichert – obwohl der demografische Wandel seit Jahrzehnten bekannt ist.

Diesen Scherbenhaufen politischer Versäumnisse wird niemand schnell beseitigen. Aber die Begleiterscheinungen müssen enden. Statt Generation gegen Generation, Jung gegen Alt oder Haus gegen Wohnung, braucht es endlich Chancen. Für alle: Die Chance auf Wohneigentum für die Jungen, Rentensicherheit für die Alten. Dies geht nur mit der Freiheit zur Selbstverwirklichung, nicht durch Bevormundung durch den Staat. Wer die Generationen gegeneinander treibt, schafft keine Lösungen und gefährdet den gesellschaftlichen Frieden.

Ihr Kai H. Warnecke



# Daheim einsteigen.

## Damit aus Plänen Zukunft wird.

Die Sparkasse – Baufinanzierer Nummer 1 und Ihr verlässlicher Partner auf dem Weg zur eigenen Immobilie.

Was die Zukunft auch bringt. Wir sind dabei!

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



Weil's um mehr als Geld geht.



# Rutschiges Laub und herabfallende Ziegel im Herbst

## Wer haftet?

### 1. STURMSCHADEN DURCH HERABFALLENDE ZIEGEL

Im Herbst zieht schon einmal der eine oder andere Sturm übers Land. Aber wer haftet eigentlich, wenn ein Herbststurm Ziegel vom Dach weht? Wenn es zu Sachschäden z.B. an geparkten Autos oder gar zu Personenschäden kommt?

Maßgeblich ist aus Sicht der Gerichte die Windstärke. Je geringer die Windstärke, desto höher das Risiko, dass der Gebäudeeigentümer wegen Verletzung der Verkehrssicherung haftet. Dies deshalb, da hier dann der Anscheinsbeweis für eine mangelnde Gebäudeunterhaltung spricht. Das OLG Stuttgart hat in seinem Urteil vom 23.11.2026 (NZM 2017, 860) dazu entschieden:

- Das Ablösen von Gebäudeteilen (hier: Dachziegel) spricht im Rahmen des Anscheinsbeweises grundsätzlich für eine fehlerhafte Errichtung des Bauwerks oder eine mangelhafte Unterhaltung.
- Eine Windstärke von 10 Beaufort stellt kein außergewöhnliches Naturereignis dar, welches den Anscheinsbeweis zu erschüttern vermag.
- Wenn sich bei einem solchen Starkwind Dachziegel von einem Kirchturm lösen und ein vor der Kirche geparktes Kraftfahrzeug beschädigen, haftet der Gebäudebesitzer für den entstandenen Schaden. Die Ablösung beruht kausal auf fehlerhafter Errichtung und/oder mangelhafter Unterhaltung.

Bei sehr schweren Stürmen mit Spitzenwerten für die betroffene Gegend (hier: bis zu 153 km/h) kann der Anscheinsbeweis jedoch als erschüttert gewertet werden (OLG Saarbrücken, NZM 2002, 570).

Daraus folgt: kommt es bei einem „normalen“ Herbststurm durch herabfallende Dachziegel zu einem Schaden, besteht für den Gebäudeeigentümer ein hohes Haftungsrisiko, wenn kein Nachweis erbracht werden kann, dass das Dach regelmäßig überprüft wurde.

### 2. LAUB AUS DEM NACHBARGARTEN

Herbststürme bringen es mit sich, dass sich Blätter und Nadeln nicht an die Grundstücksgrenzen halten. Dennoch stellt sich die Frage: muss man akzeptieren, dass Laub und Nadeln von den Bäumen des Nachbarn den eigenen Garten verunreinigen?

Wer das Wohnen im Grünen als Lagevorteil genießt, muss auch die Nachteile durch Laubfall von Bäumen auf dem Nachbargrundstück entschädigungslos dulden (AG München, ZMR 2016, 549). Das Herunterfallen von Laub und Blüten von einem Baum auf ein Nachbargrundstück stellt regelmäßig eine ähnliche Einwirkung auf das Grundstück im Sinne des § 906 BGB dar.

Ob es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbarn handelt, ist davon abhängig, in welchem Ausmaß die Benutzung nach der tatsächlichen Zweckbestimmung des Grundstücks gestört wird. Insoweit kommt es bei einem Wohngrundstück regelmäßig darauf an, ob das Wohnen an Annehmlichkeiten verliert und der Grundstückswert dadurch gemindert wird. Das ist bei einem Laub- oder Blütenbefall im Frühjahr und Herbst regelmäßig nicht anzunehmen.

Sind die umliegenden Grundstücke durch eine ähnliche Bepflanzung geprägt, so steht dem durch den Laubabwurf beeinträchtigten Nachbarn grundsätzlich kein Anspruch auf Geldrente wegen der Verschmutzung seines Grundstücks zu.

Anders kann der Sachverhalt laut BGH (NZM 2018, 241) dann zu beurteilen sein, wenn es sich um grenzabstandsverletzende Bäume handelt. Hier kann dem betroffenen Grundstückseigentümer für den erhöhten Reinigungsaufwand infolge des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen dieser Bäume ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog zustehen. Voraussetzung ist aber, dass eine Entfernung der Bäume infolge der Verjährung nach dem Nachbarrechtsgesetz nicht mehr verlangt werden kann.

### 3. NUTZUNG VON LAUBBLÄSERN UND LAUBSAMMLERN?

Sie sind stolzer Besitzer eines Laubbläsert, da Ihnen das Zusammenrechnen von Laub zu mühsam geworden ist? Dann müssen Sie aber die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung beachten. Danach dürfen die meisten technischen Helfer in allgemeinen und reinen Wohngebieten von Montag bis Samstag nur in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr betrieben werden. Zudem ist es verboten, Rasenmäher an Sonn- und Feiertagen ganztägig und an Werktagen in der Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr zu nutzen.

Besonders laute Gartenhelfer wie Freischneider, Grastrimmer und Graskantenschneider, Laubbläser und Laubsammler dürfen an Werktagen zwischen 9 Uhr bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis 17 Uhr betrieben werden. Ausgenommen von diesen eingeschränkten Zeiten sind Geräte mit dem europäischen Umweltzeichen.

Da laute Gartengeräte Ihre Nachbarn belästigen könnten, sollten Sie sich an die o.g. Zeiten halten, um keinen Ärger zu verursachen.

### 4. REINIGUNG DER DACHRINNE

Herabfallendes Laub kann nicht nur den Garten bedecken, sondern auch die Dachrinne verstopfen. Für die Reinigung ist immer der Vermieter bzw. Gebäudeeigentümer verantwortlich. Muss die Dachrinne regelmäßig gereinigt werden, können die dafür anfallenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. „Regelmäßig“ heißt nicht zwingend monatlich oder jährlich. Es kann auch ein mehrjähriger Turnus genügen. Die Dachrinnenreinigung ist den „Sonstigen Betriebskosten“

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

**Komplettsanierung  
aus einer Hand  
Einer für alles**

*Ihre Freiburger Baumodernisierer*  
www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen  
0761  
45997-0

Hoppi

zuzuordnen, da es sich hierbei um Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung handelt (BGH, Az. VIII ZR 167/03 und VIII ZR 146/03). Das bedeutet aber auch: die Kosten der Dachrinnenreinigung müssen explizit im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart sein. Sonst kommt eine Kostenumlage nicht in Betracht.

Keine Kostenumlage auf den Mieter ist möglich, wenn die Dachrinne nur einmalig verstopft ist und deshalb gesäubert werden. In diesem Fall muss der Vermieter die Kosten hierfür nach der Rechtsprechung komplett allein tragen.

### 5. FLIEGENDE MÜLLTONNEN

So mache Mülltonne hat ihre liebe Not, den Herbststürmen zu trotzen. Aber was passiert, wenn es durch eine umherfliegende Mülltonne zu Sachschäden kommt. Wer haftet hierfür?

Damit stärkere Windböen im Herbst Müllbehälter nicht an der Straße herumwirbeln, muss der Eigentümer für eine sichere Verzurrung sorgen. Bei größeren Containern (1,1 cbm) ist es ausreichend, wenn die Pedalbremse (Feststellbremse) getreten wird, um ein Wegrollen zu verhindern.

Nur unter besonderen Umständen ist ein Handeln darüber hinaus notwendig. Etwa bei ersichtlichem oder angekündigtem schwerem Unwetter oder wenn bekannt ist, dass die Pedalbremse nicht angezogen zu werden pflegt (LG Darmstadt, Grundeigentum 2023, 752).

Wenn sich der Müllcontainer - trotz Sicherung - dann dennoch verselbstständigt und im Zuge dessen ein Auto beschädigt, steht dem Besitzer des Fahrzeuges keine Entschädigung vom Eigentümer des Müllbehälters zu (LG Coburg, Az. 33 S 38/06).

### 6. RUTSCHIGES LAUB

Die meisten Winterdienstsatzungen der Kommunen regeln nicht nur die Winterdienstpflicht der Straßenanlieger. Häufig ist auch eine allgemeine Reinigungspflicht enthalten. In der Gehwegreinigungssatzung der Stadt Freiburg ist unter § 5 (Reinigung der Gehwege) geregelt:

- (1) Die Reinigung der Gehwege umfasst vor allem das regelmäßige Kehren und die Beseitigung von Schmutz, Abfällen, Unkraut und Laub auf der gesamten Gehwegfläche. Hierzu rechnen auch die unbefestigten Flächen um die im Gehwegbereich stehenden Straßenbäume (Baumscheiben).
- (2) Bei trockener, frostfreier Witterung sind die Gehwege, soweit erforderlich, vor dem Kehren mit Wasser zu besprengen. Der anfallende Kehricht ist unverzüglich zu beseitigen. Er darf nicht in Straßenrinnen, Stadtbächle, Straßensinkkästen, offene Abzugsgräben, Bäche oder auf Radwege geschüttet werden.
- (3) Die Gehwege im Stadtgebiet sind mit Ausnahme der im Straßenverzeichnis genannten Gehwege, nach Bedarf, mindestens aber einmal wöchentlich zu reinigen.

Das bedeutet im Herbst: herabgefallenes Laub muss regelmäßig von den Gehwegen entfernt werden. Kommt jemand auf rutschigem Laub zu Fall, kann dies die gleichen Haftungsfolgen wie bei unterlassenem Winterdienst nach sich ziehen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Ist Ihre  
Gebäude-  
versicherung  
auch zu teuer?

Jetzt Angebot einholen!  
Sonderkonditionen speziell  
für Haus & Grund Mitglieder.

Tel. 040 30 39 08 0 | [www.get-service.de](http://www.get-service.de)



Premium-Partner von:  
**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Die sieben häufigsten Rechtsirrtümer beim Pflichtteil

So viel ist klar: Den Pflichtteil kann verlangen, wer nicht Erbe geworden ist und zum Verstorbenen in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis steht. Der Höhe nach bemisst sich der Pflichtteil nach der Hälfte der gesetzlichen Erbfolge. Das bedeutet: Liegt kein Testament oder Ehevertrag vor, dann tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Meistens erbt der überlebende Ehegatte die Hälfte und jedes Kind ein Viertel, wenn es sich um den klassischen Vier-Personen-Haushalt handelt. Der Pflichtteil umfasst dann jeweils die Hälfte der gesetzlichen Erbquoten. Macht etwa eines der beiden Kinder den Pflichtteil aus einer Million Euro Erbmasse geltend, sind das ganz konkret 125.000 Euro. „Doch für die meisten Menschen ist das Erbrecht Kauderwelsch. Sie wissen oft gar nicht, dass ihnen ein Pflichtteil zusteht. Durch diesen und andere Rechtsirrtümer verlieren sie mitunter viel Geld, ohne es direkt zu merken“, weiß Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke, Gründer des Erbrechtsportals „Die Erbschützer“ aus dem täglichen Umgang mit enterbten Menschen. Hier sind die sieben häufigsten Rechtsirrtümer im Zusammenhang mit dem Pflichtteil:

## RECHTSIRRTUM 1:

### Wer enterbt wird, hat auch keinen Anspruch auf den Pflichtteil

Das Gegenteil ist der Fall. Der Pflichtteil wurde gerade geschaffen, damit nahe Angehörige nicht vollständig leer ausgehen, wenn sie vom Erblasser übergegangen wurden oder expressis verbis „enterbt“ wurden. Zwar kann jeder Erblasser frei bestimmen, wer seine Erben sein sollen und wer nicht. Nahe Angehörige können aber innerhalb von drei Jahren seit Kenntnis vom Tod des Erblassers zumindest den Pflichtteil gegen den oder die Erben einfordern. Diesen Pflichtteil kann der Erblasser ihnen nicht per letztwilliger Verfügung wegnehmen. Der Pflichtteil kann nur entzogen werden, wenn der Pflichtteilsberechtigten gegenüber dem Erblasser oder nahen Angehörigen ein gravierendes Fehlverhalten gezeigt und sich deshalb strafbar gemacht hat oder wegen anderer Delikte zu einer erheblichen Freiheitsstrafe verurteilt wurde.

## Elektro Meßmer GmbH

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



### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

**elektro ehret**  
www.elektro-ehret.de

**SMART  
WOHNEN,  
SCHLAU  
SPAREN**

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

## RECHTSIRRTUM NR. 2:

### Die Schwester ist pflichtteilsberechtigt, die Eltern dagegen nicht

Der Kreis der Pflichtteilsberechtigten ist nach dem Gesetz genau festgelegt. Dazu gehören der Ehegatte sowie die eingetragenen Lebenspartner des Verstorbenen, ebenso wie seine ehelichen und nichtehelichen Kinder und Enkel, falls ein Kind vorverstorben ist. Auch die Eltern sind pflichtteilsberechtigt, wenn der vorverstorbene Sohn oder die Tochter kinderlos geblieben ist. „Geschwister sind dagegen untereinander nicht pflichtteilsberechtigt, falls ein Bruder oder eine Schwester stirbt“, stellt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke vom Internetportal „Die Erbschützer“ klar.

## RECHTSIRRTUM NR. 3:

### Der Pflichtteilsanspruch ist wertlos, wenn der Erblasser ein ausschweifiges Leben führt

Natürlich kann der Erblasser in Saus und Braus leben, zum Beispiel eine teure Yacht unterhalten oder kostspielige Autos fahren. Damit schadet er seinen Erben und auch den Pflichtteilsberechtigten. Der Erblasser kann sogar sein Vermögen verschenken. Soweit dies geschieht, kann jedoch eine Umgehung des Pflichtteilsberechtigten vorliegen. Dieser kann dann einen Pflichtteilsergänzungsanspruch geltend machen. Dann werden Schenkungen unter bestimmten Voraussetzungen bei der Berechnung des Pflichtteils mitberücksichtigt. Das heißt: Alle Geschenke mindestens der letzten zehn Jahre werden der Erbmasse hinzuaddiert. Allerdings sinkt der jeweilige Restwert des Geschenkes in der Regel jedes Jahr um zehn Prozent. Hat der Erblasser also fünf Jahre vor seinem Tod einem der Kinder einen 100.000 Euro teuren Oldtimer verschenkt, kann der Pflichtteilsberechtigten verlangen, dass sich die Erbmasse, nach der sich der Pflichtteil bemisst, um 50.000 Euro erhöht wird.

## RECHTSIRRTUM NR. 4:

### Wer enterbt wird und ein Vermächtnis annimmt, verzichtet auf den Pflichtteil

Oft vergessen Erblasser gern ihre frühere Familie, setzen die neue Frau als Alleinerbin ein und enterben so die Kinder aus erster Ehe. Damit die zweite Ehefrau sich keinen Pflichtteilsansprüchen der Kinder aus erster Ehe nach dem Tod des Erblassers aussetzen muss, stellt dieser den Kindern aus erster Ehe ein Vermächtnis in Aussicht - meistens in Geld. Lassen sich die Kinder das Vermächtnis von der zweiten Ehefrau auszahlen, stellt

**elektro ullmann**

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

Elektroinstallation  
Elektromobilität  
Industriewartung  
Photovoltaikanlagen  
Gebäudesystemtechnik  
Energiespeicher

sich die Frage, ob sie trotzdem noch den Pflichtteil verlangen können, so wie in einem vom Oberlandesgericht Celle (Az.: 6 U 51/23) entschiedenen Fall. Dort hatten zwei der vier Kinder das Vermächtnis von je 100.000 Euro angenommen und nach Erhalt des Geldes zusätzlich noch den Pflichtteil gefordert, weil sich im Nachlass des Vaters mehrere Immobilien befanden, die nach Meinung der Kinder zu niedrig bewertet waren. Die zweite Ehefrau lehnte das ab und verlor vor dem Oberlandesgericht Celle. Es gilt § 2307 BGB: Ist ein Pflichtteilsberechtigter mit einem Vermächtnis bedacht, so kann er den Pflichtteil verlangen, wenn er das Vermächtnis ausschlägt. Schlägt er nicht aus, so steht ihm ein Recht auf den Pflichtteil nicht zu, soweit der Wert des Vermächtnisses reicht. „Der Erbe kann sich also nicht darauf berufen, dass mit der Annahme des Vermächtnisses der Pflichtteil entfällt. Vielmehr muss er bei Immobilienbesitz auf Verlangen der Pflichtteilsberechtigten ein Wertgutachten erstellen lassen“, erklärt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke vom Erbrechtsportal „Die Erbschützer“. Ist der Wert höher als das Vermächtnis, besteht Anspruch auf einen Zusatzpflichtteil. An einen stillschweigenden Verzicht auf den Pflichtteil sind laut Rechtsanwalt Dr. Gelbke strenge Anforderungen zu stellen. Dieser sei nur in wenigen Ausnahmefällen gegeben.

**RECHTSIRRTUM NR. 5:**

**Kein Pflichtteil, wenn Eltern Immobilie einem Kind verschenken und sich lebenslanges Wohnrecht einräumen lassen**

Immer wieder passiert es, dass die Eltern einem Kind die Familienimmobilie schon zu Lebzeiten gegen ein lebenslanges Wohnrecht an allen Räumen schenken und die übrigen Kinder nichts bekommen. Nach dem Tod der Eltern berufen sich die Beschenkten gegenüber den übrigen Geschwistern dann darauf, dass die Schenkung schon mehr als 10 Jahre zurückliegt und deshalb kein Pflichtteilergänzungsanspruch mehr anfällt. „Doch das ist falsch. Grundsätzlich sinkt der fiktive Erbwert der verschenkten Immobilie zwar jedes Jahr um 10 Prozent. Allerdings greift dieser Automatismus bei Immobiliengeschenken dann nicht ein, wenn eine Immobilie mit einem Wohnrecht belastet ist. Solange das Wohnrecht besteht, beginnt die 10-Jahresfrist beim Pflichtteilergänzungsanspruch grundsätzlich nicht abzulaufen. Die Folge ist, dass die enterbten Kinder von dem beschenkten Kind nach dem Erbfall den Pflichtteil in voller Höhe verlangen können“, sagt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke unter Berufung auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts München (Az.: 33 U 5525/21).

**RECHTSIRRTUM NR. 6:**

**Allein erbender Sohn kann Pflichtteilsansprüche um erbrachte Pflegeleistungen reduzieren**

Eltern setzen gern diejenigen Kinder als Alleinerben ein, die sie bis zum Tode pflegen. Kommt es dann zum Erbfall, verlangen die enterbten Kinder von dem Alleinerben den Pflichtteil. „Doch den kann der Alleinerbe in vielen Fällen nicht um die erbrachten Pflegeleistungen reduzieren“, erklärt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke, Betreiber des Erbrechtsportals „Die Erbschützer“. Grund dafür ist, dass die Eltern die Pflegeleistungen oft mit der exklusiven Erbinsetzung honorieren, damit aber auch den gesamten erbrachten Aufwand endgültig ausgleichen wollen, so dass die Pflegeleistungen nicht auch noch beim Pflichtteilsausgleich gegenüber den Enterbten in Abzug gebracht werden

dürfen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az.: IV ZR 269/20). In dem Fall hatte der Bruder die gemeinsame Mutter über ein Jahrzehnt hinweg gepflegt, was die Mutter durch die Einsetzung als Alleinerben im Testament honoriert hatte und sich laut der Karlsruher Richter dadurch nicht mehr weiter pflichtteils-mindernd auswirkte.

**RECHTSIRRTUM NR. 7:**

**Auch ungewisse Nachlassverbindlichkeiten schmälern den Pflichtteil**

Immer wieder kommt es vor, dass Erben gegenüber Pflichtteilsberechtigten argumentieren, dass noch weitere Personen einen Pflichtteil fordern oder andere Gläubiger wie Finanzamt oder Handwerker wegen späterer unbezahlter Bescheide und Rechnungen bezüglich geerbter Gegenstände vor der Tür stehen und deshalb den Nachlass schmälern. „Das alles braucht den Pflichtteilsberechtigten entgegen landläufiger Meinung nicht interessieren. Denn entscheidend ist die Erbmasse zum Todeszeitpunkt. Falls später doch noch Verbindlichkeiten ausgeglichen werden müssen, die vor dem Sterbedatum entstanden sind und erst hinterher auftauchen, kann es allerdings zu Rückabwicklungen hinsichtlich der Höhe des ausgezahlten Pflichtteils kommen“, erläutert Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke. Bisweilen sei es auch ratsam, sich mit den Erben außergerichtlich im Rahmen eines Vergleichs zu einigen.

**BODEN DES JAHRES**  
Designboden  
**34,95 €/m<sup>2</sup>**

Gültig bis zum 31.12.2025.

Mehr entdecken in unserer Wohnwelt-Aktion!

**HIER ERHÄLTlich!**

**GOTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren

**79111 Freiburg**  
Basler Landstraße 28  
freiburg@goetzmoriz.com

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

\*Keine Bodenausstellung

## Rechtsschutzversicherung

### Vermieter muss keine Belege per Post schicken

Henning M. ist Mitglied in einem Ortsverein von Haus & Grund. Im Jahr 2023 vermietet er seine Eigentumswohnung an Linda S. Das Mietverhältnis endet, als Linda S. beschließt, ihren Lebensmittelpunkt in eine rund 200 Kilometer entfernte Stadt zu verlegen und dorthin umzuziehen.

Nach erfolgtem Umzug möchte Linda S. die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 genauer prüfen. Zu diesem Zweck verlangt sie von ihrem ehemaligen Vermieter, ihr die entsprechenden Belege in Kopie zuzuschicken. Henning M. lehnt dies jedoch ab. Stattdessen bietet er ihr an, die Unterlagen direkt in den Geschäftsräumen der Hausverwaltung einzusehen. Diese Geschäftsräume liegen etwa 20 Kilometer von der damaligen Wohnung entfernt. Linda S. hält es allerdings für unzumutbar, für die Einsichtnahme eine derart weite Strecke zurücklegen zu müssen. Daraufhin erhebt sie Klage vor dem Amtsgericht und verlangt die Zusendung der Belege.

#### ENTFERNUNG IST ZUMUTBAR

Das Amtsgericht weist die Klage jedoch ab. Auch in der Berufungsinstanz bleibt die ehemalige Mieterin erfolglos: Das Landgericht bestätigt das erstinstanzliche Urteil. In seiner Begründung führen die Richter aus, dass ein Mieter nur dann einen Anspruch auf Übersendung von Belegkopien hat, wenn ihm die Einsichtnahme vor Ort objektiv nicht zugemutet werden kann.

Maßgeblich sei dabei jedoch die Entfernung zwischen Wohnung und Verwalterbüro während der Dauer des Mietverhältnisses – nicht der nachträgliche Wohnort nach einem Umzug. Zieht ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses weiter weg, so habe er die daraus entstehenden Nachteile selbst zu tragen.

Für Linda S. hat dies kostspielige Folgen: Sie muss nicht nur die gesamten Kosten des Rechtsstreits tragen, sondern auch die von ROLAND Rechtsschutz für Henning M. verauslagten Rechtsanwaltskosten erstatten, einschließlich der von Henning M. zu leistenden Selbstbeteiligung.

ROLAND Rechtsschutz

Mit den Rechtsschutzlösungen der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung für Eigentümer und Vermieter können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss.

Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221-82 77-23 33 zur Verfügung.

## Vor Grundstückskauf ein Baugrundgutachten erstellen lassen

Wer einen Hausbauvertrag schließt, sollte den Baugrund kennen. Denn Voraussetzung für den „Festpreis“ eines Schlüsselfertigangebieters ist fast immer, dass bestimmte Kalkulationsannahmen eintreffen. Diese gehen in der Regel von einer Bodenbeschaffenheit aus, die keine Mehrkosten erforderlich macht. „Das ist aber oft nicht der Fall“, warnt Marc Ellinger, Bausachverständiger im Verband Privater Bauherren (VPB). Bei drückendem Grundwasser oder Hanglage mit Felsanteilen etwa stehen schnell erhebliche Mehrkosten an. „Wer hier kein Risiko eingehen will“, so Ellinger, „sollte schon vor dem Erwerb des Grundstücks ein Baugrundgutachten erstellen lassen.“

Ein Baugrundgutachten ist ein zusammenfassender Bericht über die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung auf einem Baugrundstück. Es macht sehr präzise Aussagen über den Bodenaufbau an den zumeist punktuellen Untersuchungsstellen, die dann für das Baufenster hochgerechnet werden. „Üblicherweise wird an zwei bis drei Punkten im Bereich des späteren Bauwerks die Festigkeit und Tragfähigkeit des Baugrundaufbaus geprüft und der Bodenaufbau untersucht“, erläutert VPB-Experte Ellinger. „Auf Basis dieser Ergebnisse werden im Baugrundgutachten Gründungsempfehlungen gegeben. Der Gutachter zeigt dabei üblicherweise verschiedene Varianten auf, wie die Fundamente oder die Bodenplatte ausgeführt werden sollen.“ Darüber hinaus ergeben sich aus den Untersuchungen Ergebnisse zur Wassersituation im Boden. Diese werden benötigt, um die für den jeweiligen Bauort erforderlichen Mindestanforderungen für die zu treffenden Feuchteschutzmaßnahmen zu definieren.

„Eine ‚falsche‘ Bodenbeschaffenheit gibt es nicht“, weiß Ellinger. Am besten sei es jedoch, wenn die Bauherren vor der Entscheidung zum Grundstückskauf darüber Bescheid wissen. „Denn sowohl Bodenart als auch Festigkeit, Setzungsverhalten, Zusammendrückbarkeit oder auch gänzlich unterschiedliche Baugrundeigenschaften, die manchmal auch kleinräumig auftreten, können das Bauen problematisch und teuer machen.“ Wer die Basis für sein künftiges Haus kennt, kann mithilfe eines unabhängigen Bausachverständigen, etwa denen aus dem Netzwerk des VPB, auch die richtigen Entscheidungen für den Bau treffen. „So kann es Sinn machen, entgegen bisheriger Absicht einen Keller zu bauen“, sagt Ellinger. „Das gilt etwa, wenn ohnehin tief gegraben werden muss, um tragfähige Böden zu erreichen.“ Die dann sehr große Baugrube gegen viel Geld mit teuer zugekauftem Erdmaterial auffüllen? „Ein Keller ist oft die bloß geringfügig teurere Variante“, so VPB-Experte Ellinger, „durch die das Gebäude einen erhöhten Nutzwert und damit auch Mehrwert erhält.“

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann Tankschutz** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 6967157  
Büro Kirchzarten: Tel. 07 61/9 08 61 46 • Fax 908 61 51 TÜV-Mängelbeseitigung

# Ärger um die Grundsteuer

## Anhaltender Streit um Bodenrichtwerte geht weiter

Unlängst wurden die Probleme bei der Grundsteuerreform identifiziert. Dabei geht es nicht nur um die Berechnungsmodelle, sondern vor allem um die Umsetzung der Reform und die Ermittlung der dafür nötigen Parameter. Im Fokus stehen dabei weiterhin die Bodenrichtwerte, für deren Ermittlung die sogenannten Gutachterausschüsse verantwortlich sind. Diese sind jedoch bundesweit uneinheitlich organisiert und ausgestaltet. Dadurch ergeben sich erhebliche Fragen dazu, wie die Bodenrichtwertzonen festgelegt wurden und warum sich die Einteilungen in den einzelnen Regionen teils stark voneinander unterscheiden.

Seit Jahren berichten Steuerzahler, dass die angesetzten Bodenrichtwerte für ihre Grundstücke oft realitätsfern sind. Das gilt insbesondere dann, wenn Grundstücksflächen, die nicht als Bauland deklariert sind, dennoch den Bodenrichtwert für Bauland erfahren haben und somit die Grundsteuer in die Höhe treiben. Dagegen richten sich auch die vom Bund der Steuerzahler geführten Musterverfahren. Der Gesetzgeber hat wegen der Menge an erforderlichen Daten weder den Steuerzahlern noch der Finanzverwaltung einen Gefallen getan. Abhilfe hätte ein einfaches Grundsteuermodell geleistet, das der BdSt seit Langem fordert. Die Nutzung der Öffnungsklausel durch einige Bundesländer zeigt, wie es einfacher geht. Doch auch die Finanzverwaltung selbst kann den bürokratischen Aufwand oder die Kosten der Steuerzahler für unnötige Gerichtsprozesse verhindern.

Eindrucksvoll zeigt ein Fall vor dem FG Düsseldorf mit Urteil vom 22. Mai 2025 (Az. 11 K 2040/24 Gr), wie es in der Praxis nicht laufen sollte. Das Finanzamt setzte für ein 1.020 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Außenbereich einen Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 90 Euro/m<sup>2</sup> fest. Für den Bereich des Hausgrundstücks existierte eine eigene Bodenrichtwertzone mit einem Wert von 125 Euro/m<sup>2</sup>. Das Außengrundstück lag jedoch in einer Bodenrichtwertzone, die für landwirtschaftliche Nutzung einen

Wert von 5,50 Euro/m<sup>2</sup> vorsah. Im Einspruchsverfahren legten die Steuerzahler eine Stellungnahme des Gutachterausschusses vor. In dieser wurde ausgeführt, dass der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht anwendbar und die zwingende Anwendung des Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Nutzung geboten sei. Mangels Einspruchsentscheidung legten sie am 22. Oktober 2024 Untätigkeitsklage ein.

Das Finanzamt argumentierte, dass ein abweichender Entwicklungszustand vorliege, da das Grundstück nicht landwirtschaftlich, sondern zu Gartenzwecken genutzt werde. Da dafür kein entsprechender Bodenrichtwert existiere, sei dieser abzuleiten. Demnach ergebe sich ein Bodenwert von 12 Euro/m<sup>2</sup> nach den Grundsätzen für „weitere Flächen“ bzw. von 11,25 Euro/m<sup>2</sup>. Bemerkenswert ist, dass das Finanzamt erst im Klageverfahren von der Bewertung von 90 Euro/m<sup>2</sup> abgewichen ist.


Das FG Düsseldorf entschied, dass eine Anpassung des Bodenrichtwerts per Gesetz nicht in Betracht kommt, da dieser bereits explizit festgestellt wurde. Bei dem Flurstück handelt es sich eindeutig um eine landwirtschaftliche Fläche, unabhängig davon, für welche Zwecke sie tatsächlich genutzt wird. Es gilt als „besondere Fläche der Landwirtschaft“. Da in absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartungsfläche vorgesehen ist, ist der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen von 5,50 Euro/m<sup>2</sup> anzuwenden. Die Kosten des Verfahrens trägt das Finanzamt, das gegen das Urteil Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt hat (Az. beim BFH: II B 50/25).

Quelle: Bund der Steuerzahler

**stein + form gruppe 0761 - 5034888**

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

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



**MÄNNER** GmbH  
Gipser- und Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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



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

**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

# Eigentümergeinschaft

## Verwaltung nur noch mit Zertifikat

Seit dem 1. Dezember 2023 ist die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gesetzlich vorgeschrieben. Doch wer gilt als fachlich zertifiziert? Und was bedeutet das für bestehende Verwalterverhältnisse? Ein Urteil des Amtsgerichts Hannover zeigt, wie konsequent Gerichte diese Pflicht inzwischen durchsetzen.

Das Amtsgericht Hannover hat mit Urteil vom 23. Mai 2025 (483 C 611/24) entschieden, dass ein einzelnes Mitglied einer Teileigentümergeinschaft – im vorliegenden Fall ging es um einen Garagenhof – Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters hat. Die Eigentümergeinschaft hatte den Antrag des Eigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters abgelehnt. Das Gericht erklärte den ablehnenden Beschluss für ungültig und verpflichtete die Gemeinschaft zur Abberufung und Neubestellung. Weder die geringe Größe noch der Charakter als Garagengemeinschaft stünden dem Zertifizierungsanspruch entgegen. Unerheblich sei auch, ob der Verwalter seine Aufgaben bislang ordnungsgemäß erfüllt hat, oder ob die übrigen Eigentümer mit seiner Arbeit zufrieden waren.

Warum der Gesetzgeber die Zertifizierungspflicht eingeführt hat  
Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 hat der Gesetzgeber die fachliche Qualifikation von Immobilienverwaltern erstmals verbindlich geregelt. Hintergrund ist die wachsende Komplexität der Verwaltungspraxis. Verwalter müssen heute unter anderem mit energetischen Sanierungspflichten, der Verteilung von CO<sub>2</sub>-Kosten, Fragen zur E-Mobilität, der Digitalisierung der Beschlussfassung sowie der Finanzierung und Umsetzung größerer Instandhaltungsmaßnahmen umgehen können und dabei rechtssicher agieren. Ein zuvor gescheiterter Versuch, über das Gewerberecht eine Sachkundeprüfung einzuführen, mündete in die jetzige zivilrechtliche Lösung, den Anspruch auf eine qualifizierte Verwaltung unmittelbar zwischen den Eigentümern zu verankern.

### WER VERWALTEN WILL, MUSS SEINE QUALIFIKATION BELEGEN

Eigentümer können folglich nun jederzeit direkt von der Eigentümergeinschaft verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Bei einer bevorstehenden Verwalterbestellung sollte ein IHK-Zertifikat oder ein Nachweis über eine anerkannte

Qualifikation (zum Beispiel als Immobilienkaufmann oder Volljurist) vorgelegt werden, um Anfechtungen zu vermeiden. Bei bereits bestellten Verwaltern können Eigentümer die Vorlage entsprechender Nachweise nachträglich aufgrund eines konkludenten Einsichts- oder Nachweisverlangens fordern. Liegt eine Zertifizierung (noch) nicht vor, kann geprüft werden, ob diese kurzfristig nachgeholt werden kann, etwa durch das Absolvieren der IHK-Prüfung. Diese besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil und wird bundesweit regelmäßig angeboten. Die Prüfungsgebühr beträgt in der Regel 300 bis 400 Euro, eine Wiederholung ist jederzeit möglich.

### VERWALTUNGSWIRKLICHKEIT IM WANDEL

Trotz steigender Anforderungen und wachsendem Kostendruck betreuen inzwischen über 4.000 Verwaltungsunternehmen mehr als 7 Millionen Immobilieneinheiten. Digitalisierung, Personalengpässe und komplexere rechtliche Vorgaben machen die Verwaltung anspruchsvoller denn je. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz, etwa in der Buchhaltung oder Kommunikation, wird zunehmend zur strukturellen Notwendigkeit. Gerade bei juristischen Personen, wie etwa einer GmbH, ist entscheidend, dass eine tatsächlich verwaltende Person zertifiziert oder gleichgestellt ist. Eine reine Geschäftsführung genügt nicht. Eigentümer sollten daher gezielt nach Qualifikationsnachweisen der konkret handelnden Personen fragen. Mit der Zertifizierungspflicht ist die Qualitätssicherung der Verwaltung zur gemeinsamen Aufgabe von Verwaltern und Eigentümern geworden. Haus & Grund steht Eigentümern hierbei beratend zur Seite.

Luisa Peitz

## WPC-Terrasse im Garten zulässig?

### Miteigentümer macht erfolglos „unbillige Benachteiligung“ geltend

Ohne Erlaubnis der Eigentümergeinschaft hatten die Eigentümer einer Erdgeschosswohnung auf der Rückseite des Gebäudes eine 20 qm große Terrasse angebaut: Das Paar hatte WPC-Terrassendielen (Wood-Plastic Composite) verlegt, die nicht fest im Boden verankert werden. Auf einer Eigentümergeversammlung setzte Miteigentümer X zunächst einen Beschluss zum Rückbau durch.

**Alles aus unserer Meisterhand**

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

**◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆**

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ **sowie Fliesenarbeiten aller Art**

**Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!**

**March: 07665 - 9 56 98**

Doch einige Monate später wurde die bauliche Veränderung nachträglich genehmigt. Bedingung dafür war, dass sich das Paar verpflichtete, bei einem eventuellen Verkauf der Wohnung die transportablen Elemente zu entfernen.

Herr X focht die Genehmigung für die Terrasse an, weil sie in „seine schutzwürdigen Belange eingreife“: Die Gründe für den zuerst geforderten Rückbau seien nicht entfallen. Die bauliche Veränderung gestalte die Wohnanlage grundlegend um. Zudem werde er ungerecht benachteiligt, da die Terrasse zu intensiverer Gartennutzung führe – Lärm und Geruchsbelästigung inklusive. Sein Schlafzimmer liege direkt über der Terrasse, seine Nacht-ruhe sei seit dem Bau dahin ...

Doch das Amtsgericht Düsseldorf sah die Einwände gegen den Beschluss nicht als berechtigt an (290a C 55/23). Bauliche Veränderungen seien nur unzulässig, wenn sie die Wohnanlage als Ganzes grundlegend umgestalteten oder einen Eigentümer unbillig benachteiligten (§ 20 Abs.4 WEG). Beides treffe hier nicht

zu. Die Terrasse verändere einen Teil des rückwärtigen Gartens. Aber es könne keine Rede davon sein, dass sie der gesamten Wohn-anlage ein vollkommen neues Gepräge verleihe.

Herr X werde auch nicht durch eine Art „Sonderopfer“ unzulässig benachteiligt, also „härter“ getroffen als die Miteigentümer. Einige Eigentümer hätten ohnehin jeden Nachteil durch die Terrasse bestritten. Aber wenn ihn gebe, dann seien davon alle Eigentümer betroffen, die neben der Terrassenwohnung oder darüber wohnten.

Sollte es zu Lärm und/oder zu Gerüchen durch Grillabende kommen, beschränke sich deren Wirkung sicher nicht auf die Wohnung von Herrn X. Allein die Tatsache, dass er auf der Rückseite des Gebäudes schlafe, rechtfertige die Annahme eines „ungerechten Sonderopfers“ nicht.

Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 30.07.2024 – 290a C 55/23

Juristischer Pressedienst

## Penthouse-Eigentümer darf Klimaanlage installieren

Miteigentümerin befürchtet Lärm, kann die bauliche Veränderung aber nicht verhindern

Die Eigentümergemeinschaft (WEG) einer Wohnanlage hatte dem Penthouse-Eigentümer erlaubt, auf eigene Kosten eine moderne, leistungsstarke und energieeffiziente Split-Klimaanlage zu installieren. Das Außengerät sollte per Kernbohrung an der Fassade montiert werden, seine Dämpfsockeln entkoppelten angeblich den Schall.

Auf diesen Plan reagierte eine Eigentümerin, die im vierten Stock lebt, äußerst skeptisch: Sie fürchtete gesundheitliche Probleme durch tieffrequenten Schall und berief sich darauf, durch die bauliche Veränderung „unbillig benachteiligt“ zu werden. Mit ihrer Klage gegen die Einbau-Erlaubnis hatte die Frau jedoch keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof erklärte den WEG-Beschluss für rechtmäßig: Sollte die Klimaanlage tatsächlich im laufenden Betrieb zu laut sein, könne man dieses Problem später regeln (V ZR 105/24). Vage Befürchtungen in Bezug auf mögliche Geräusche und Schallwellen reichten nicht aus, um den Beschluss

der WEG anzufechten. Die bauliche Veränderung der Fassade sei zulässig, da sie die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalte.

Dass die spätere Nutzung der Klimaanlage die unter dem obersten Stockwerk wohnende Eigentümerin zwangsläufig unbillig benachteiligen werde, stehe keineswegs eindeutig fest. Nur dann wäre die Erlaubnis für den Einbau von vornherein unzulässig. Prinzipiell seien die Wirkungen des Gerätebetriebs dann zu berücksichtigen, wenn nachteilige Immissionen die Mitbewohner konkret störten. Normalerweise könne man solche Folgen nach der Inbetriebnahme regeln.

Sollten Regeln für den Gebrauch der Anlage nötig werden, könne die WEG diese auch per Hausordnung festlegen. Die Sorge vor Geräuschen sei jedenfalls kein Grund, schon die Installation des Geräts zu verhindern. Bei tatsächlicher Lärmbelästigung hätte die Eigentümerin aber trotz der WEG-Erlaubnis für die Installation das Recht, Unterlassung geltend zu machen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28.03.2025 – V ZR 105/24

Juristischer Pressedienst

...die richtige Wahl seit 1875



**Waibel KG**  
HEIZUNG SANITÄR

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

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



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

Haierweg 6  
79114 Freiburg

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

Beratung  
Planung  
Ausführung



**KELLER**  
Sanitäre Anlagen & Service • Heizung



Einfach Wohlfühlen ...

Gundelfingen Industriestr. 41 Tel. 0761-1374810 Fax 0761-1374746  
www.keller-gundelfingen.de kontakt@keller-gundelfingen.de

# Die häufigsten Brandgefahren

## Sicherheits-Tipps für zu Hause

Statistisch brennt es in Deutschland alle zwei bis drei Minuten in einer Wohnung oder einem Haus. Welche Brandrisiken in den eigenen vier Wänden bestehen und welche Präventionsmaßnahmen sinnvoll sind, erklärt Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO.

### FEUER IN DER KÜCHE

Einer der Hauptgründe für Wohnungsbrände in Deutschland ist menschliches Fehlverhalten. Besonders auffällig ist die Anzahl der gemeldeten Küchenbrände. „Häufig passieren sie, weil die Herdplatte versehentlich eingeschaltet wird, während etwas Brennbares auf dem Kochfeld liegt“, erklärt Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO. Um Küchenbrände zu vermeiden, empfiehlt es sich, Herdschutzprodukte zu nutzen – etwa spezielle Abdeckplatten oder Herdwächter, die erkennen, wenn sich die Herdplatte unbeabsichtigt erhitzt. „Wichtig ist auch, keine brennbaren Gegenstände wie Handtücher, Kartons oder Kunststoffverpackungen auf dem Kochfeld abzulegen“, rät die Expertin.

### GLIMMENDE ZIGARETTEN

Auch der unachtsame Umgang mit Zigaretten ist ein häufiger Auslöser von Bränden – etwa, wenn die Glut auf Couch oder Bett fällt oder noch glühende Zigarettenstummel im Mülleimer landen. Raucherinnen und Raucher können mit einfachen Maßnahmen das Brandrisiko deutlich senken. „Zigaretten im Halbschlaf oder im Bett zu rauchen, ist niemals eine gute Idee“, betont Poll. Außerdem ist es wichtig, Aschenbecher zu benutzen, die nicht umkippen können, und Zigarettenstummel erst dann zu entsorgen, wenn sie vollständig ausgekühlt sind – am besten in einem Behälter aus Metall mit Deckel.

### GEFAHREN DURCH ELEKTRONISCHE GERÄTE UND LITHIUM-IONEN-AKKUS

Elektronische Geräte sind fester Bestandteil unseres Alltags und aus dem modernen Leben nicht mehr wegzudenken. „Viele davon – etwa Smartphones, Zahnbürsten, Akkubohrer, Kinderspielzeug oder E-Bikes – enthalten Lithium-Ionen-Akkus“, erklärt die ERGO

Expertin. Diese leistungsstarken Energiespeicher weisen im Vergleich zu herkömmlichen Batterien einen deutlich höheren Energiegehalt auf – und bergen dadurch auch ein erhöhtes Brandrisiko. Vor allem beim Laden kommt es immer wieder zu Zwischenfällen. Um Überhitzung und Schäden zu vermeiden, empfiehlt Poll, Lithium-Ionen-Akkus ausschließlich mit dem Original-Ladegerät und nach Herstellerangaben zu laden. „Besonders gefährlich ist das Laden über Nacht, unbeaufsichtigt oder auf weichen, brennbaren Oberflächen wie dem Sofa oder Bett“, warnt sie. Weist ein Akku sichtbare Schäden wie Risse, Verformungen oder Aufblähungen auf, am besten sofort ersetzen. Auch extreme Temperaturen – sei es durch direkte Sonneneinstrahlung, Hitze oder Frost – können die Sicherheit von Akkus erheblich beeinträchtigen.

### MEHRFACHSTECKDOSEN ALS VERSTECKTE GEFAHR

Gerade in Altbauwohnungen fehlen oft ausreichend Steckdosen. Die gängige Lösung sind dann Mehrfachsteckdosen. Allerdings steigt die Brandgefahr, wenn mehrere Geräte mit hohem Stromverbrauch angeschlossen sind und gleichzeitig genutzt werden. So verbraucht ein Kaffeevollautomat durchschnittlich etwa 1400 Watt, ein Wasserkocher 2000 Watt und eine Mikrowelle 800 Watt – insgesamt also rund 4200 Watt. Die meisten Mehrfachsteckdosen sind jedoch nur für maximal 2300 Watt ausgelegt. „Es besteht die Gefahr, dass sich eine überlastete Mehrfachsteckdose innerhalb von wenigen Minuten auf über 200 Grad erhitzt und einen Schwelbrand auslöst. Diese Brände sind besonders gefährlich, da sie oft lange unentdeckt bleiben“, so die Versicherungsexpertin von ERGO. Leistungsstarke Geräte wie Wasserkocher oder Mikrowellen gehören daher direkt in die Wandsteckdose. Auch das Ineinanderstecken mehrerer Steckerleisten ist ein häufig unterschätztes Risiko. Kabel und Leitungen niemals knicken oder quetschen. „Beschädigte Stecker oder Leisten am besten sofort ersetzen“, rät Poll. Damit sich keine Hitze aufstaut, dürfen Steckerleisten niemals unter Decken oder Teppichen verschwinden. Beim Kauf gilt generell: auf geprüfte Qualität achten.

## Billig bauen und kostengünstig bauen sind zweierlei

Gebäudetyp E, kostengünstiges Bauen, Absenkung unnötiger Standards in der Bauausführung beherrschen die aktuelle Debatte um Wege zur Reduzierung der hohen Baukosten, die auch privaten Bauherren beim Weg ins eigene Heim zu schaffen machen. Weil sich viele vor Jahren gängige Hausmodelle deswegen und auch wegen des aktuellen Zinsniveaus nicht mehr gut vertreiben lassen, werden Unternehmen absehbar kostengünstigere Ausführungen anbieten. Der Verband Privater Bauherren (VPB) gibt dabei zu bedenken: Woran wird dabei gespart werden? Handelt es sich um Dinge und Eigenschaften des Hauses, auf die persönlich auch gut verzichtet werden kann? Schlägt sich das womöglich in einer kürzeren Lebensdauer

oder höheren Betriebskosten nieder? Ist die Variante bekannt und bewährt? Und: Wie viel wird tatsächlich gespart? Welche Mehrkosten hätte eine solidere Ausführung nach herkömmlicher Art? All diese Fragen kann ein Laie nur mithilfe eines eigenen, von Anbietern und Produkten unabhängigen Bausachverständigen objektiv beantworten. Zusammen mit den Experten kann geklärt werden, wie wichtig etwa einem der Schallschutz in den eigenen vier Wänden ist oder ob es gar noch weitere erschwingliche Ausführungsvarianten gibt, die besser zu einem passen. Denn nur billig bauen ohne Blick auf die Qualität und die eigenen Bedürfnisse kann zu langer Reue oder teuren Korrekturen führen.

# Smart, aber sicher

## So schützen sich Smarthome-Bewohner gegen Cyberkriminelle und Einbrecher

Smarthome-Anwendungen wie vernetzte Küchengeräte, eine automatische Lichtsteuerung oder sprachgesteuerte digitale Assistenten finden sich in immer mehr Wohnungen. Bei allem Komfort bietet die smarte Technik jedoch auch ein Einfallstor für Cyberkriminelle. Worauf bei der Installation der intelligenten Geräte zu achten ist und wie sich das Smarthome gegen Angriffe schützen lässt, erläutert Alina Gedde, Digitalexpertin von ERGO.

### MEHR KOMFORT, HÖHERES RISIKO

Wer sein Zuhause mit intelligenten Geräten ausstattet, sie miteinander vernetzt und an das Internet anschließt, kann von vielen Vorteilen profitieren. „Smarthome-Systeme wie eine intelligente Heizungssteuerung unterstützen beispielsweise, Energie zu sparen. Auch ermöglichen sie die Barrierefreiheit für Menschen, die nur eingeschränkt mobil sind. Zudem können beim Einbruchschutz automatische Beleuchtungsanlagen, die Anwesenheit vortäuschen, sowie Alarmanlagen mit 360-Grad-Kameras und Bewegungssensoren unterstützen“, so Alina Gedde, Digitalexpertin von ERGO. Der erhöhte Komfort ist jedoch auch mit Risiken verbunden. „Vernetzte Geräte sammeln sensible Daten wie persönliche Informationen oder bei Verknüpfungen mit Zahlungsdienstleistern Kreditkarteninformationen sowie Bankdaten“, warnt Gedde. „Cyberkriminelle können diese nutzen, um Identitätsdiebstahl zu begehen, Phishing-Angriffe durchzuführen oder gezielte Einbrüche zu planen.“

### GRUNDLEGENDE SICHERHEITSMASSNAHMEN

Die meisten Smarthome-Geräte sind mit dem Internet verbunden und denselben Cyberisiken ausgesetzt wie Laptops oder Smartphones und sollten daher auch entsprechend gesichert sein. „Am wichtigsten ist es, starke Passwörter für alle Benutzerkonten, Geräte sowie den WLAN-Router festzulegen und diese immer wieder zu ändern“, so die Digitalexpertin von ERGO. „Das Heimnetzwerk sollte verschlüsselt sein und über eine Firewall verfügen.“ Regelmäßige Softwareupdates schließen zudem mögliche Sicherheitslücken. Für Smarthomes gilt außerdem:

Weniger ist manchmal mehr. Nutzer sollten sich vorab gründlich überlegen, welche Geräte sinnvoll sind, um so ihr Risiko zu reduzieren.

### SICHERE GERÄTE, SICHERES SMARTHOME

Neben einem sicheren Heimnetzwerk spielt auch die Sicherheit der Geräte eine wichtige Rolle. Als Steuerungszentrale für die Smarthome-Anwendungen kommt meist ein Smartphone oder Tablet zum Einsatz. Gedde rät, auf Produkte bewährter Hersteller zu setzen und nicht am falschen Ende zu sparen. „Günstige Modelle können schwerwiegende Sicherheitsmängel zeigen“, warnt die Digitalexpertin von ERGO. „Außerdem sollten Betriebssystem und Apps immer auf dem neusten Stand sein.“ Bei älteren Modellen kann es vorkommen, dass Anwendungen nicht mehr mit Sicherheitsupdates unterstützt werden. Dann ist es ratsam, ein neues Gerät anzuschaffen.

### AUCH SMART-TV UND SPRACH-ASSISTENTEN NICHT VERGESSEN

Doch nicht nur smarte Thermostate, Überwachungssysteme oder Saugroboter sammeln private Daten, auch Smart-TVs und Sprachassistenten, die sich in vielen Haushalten finden, tun dies. „Nutzer sollten sich daher vorab informieren, welche Informationen wo gespeichert werden und ob Dritte darauf zugreifen können“, rät Gedde. „Zusätzlich sollten Nutzer hier ebenfalls regelmäßig Sicherheitsupdates durchführen, ein sicheres Passwort verwenden, nur Anwendungen aus vertrauenswürdigen Quellen herunterladen und – wenn möglich – einen Virenschanner installieren. Darüber hinaus empfiehlt die Digitalexpertin von ERGO, die Berechtigungen der Anwendungen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen – eine Radio-App benötigt beispielsweise keinen Zugriff auf den Standort oder die Kontakte. Wer diese Punkte beachtet, verfügt dann über nützliche Alltagshelfer, die für mehr Sicherheit, effizienteres Heizen und Erleichterungen im Alltag sorgen.“



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

| Holzbau           | Dachdeckerei | Gottlieb-Daimler-Str. 10<br>79211 Denzlingen<br>Telefon (07666) 56 38<br>Telefax (07666) 84 28<br>info@ringwald-holzbau.de<br>www.ringwald-holzbau.de |
|-------------------|--------------|---|
| Neue Dachstühle   | Holzhauser   |   |
| Dachsanierungen   | Holzfassaden |   |
| Altbausanierungen | Wärmedämmung |   |
| Aufstockungen     | Dachfenster  |   |
| Balkonsanierung   | Vordächer    |   |
| Balkone           | Carports     |   |
| Flachdächer       | Gauben       |   |



**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

# Schimmel beseitigen – Profis engagieren

## Entfernung in Eigenregie birgt viele Risiken

Schimmelpilz in Innenräumen ist weit verbreitet. Er ist den Bewohnern äußerst unangenehm und kann zudem eine Gefahr für ihre Gesundheit darstellen. Wird Schimmel entdeckt, sollte also zügig gehandelt und ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Dieser kann Art, Größe, Stärke sowie Tiefe des Befalls bestimmen, ein Sanierungskonzept erarbeiten und eine professionelle Schadensbeseitigung vornehmen.

Angesichts steigender Energiepreise heizen und lüften viele Haushalte sparsamer – eine Entwicklung, die das Risiko von Schimmelbildung erheblich erhöht. „Gerade in der kalten Jahreszeit sehen wir eine deutliche Zunahme von Schimmelschäden“, erklärt ISOTEC-Experte Jochen Jacobs, des Sanierungsunternehmens Abdichtungstechnik Walzer GmbH in Kenzingen.

### URSACHEN UND TYPISCHE PROBLEMZONEN

Schimmel entsteht häufig in Ecken und an Außenwänden, die schlecht belüftet, feucht und zu kalt sind. Große Möbelstücke, Bilder oder Vorhänge, die die Luftzirkulation behindern, verschärfen das Problem. Weitere Problemzonen, die Bewohner im Blick behalten sollten, sind zum Beispiel Decken, Fußböden und Fußleisten, auf denen sich häufig Schimmelpilz bildet. Grundsätzlich sind Räume mit einer hohen Luftfeuchtigkeit wie Bäder oder Schlafzimmer besonders gefährdet, wenn sie nicht ausreichend gelüftet werden.

### SELBST ENTFERNEN? MEIST KEINE GUTE IDEE

Wird Schimmel entdeckt, versuchen viele Betroffene den Schimmel in Eigenregie zu entfernen. „Doch das ist nur in den wenigsten Fällen der richtige Schritt“, erläutert Jacobs. Auch das Umweltbundesamt und die Verbraucherzentralen empfehlen, spätestens bei einer befallenen Fläche größer als 0,5 Quadratmeter eine Fachfirma hinzuziehen. Hierbei gibt ISOTEC-Experte Jochen Jacobs zu bedenken, dass Schimmelschäden oft nicht vollständig sichtbar sind. Häufig liegt ein größerer Teil des Befalls verborgen in den Wand- oder Fußbodenaufbauten, sodass die Belastung schnell den Grenzwert übersteigt.

Die Schimmelbeseitigung in Eigenregie birgt zudem vor allem aber auch potenzielle gesundheitliche Risiken. Nur selten werden Räume ausreichend abgeschottet, Schutzhandschuhe getragen oder Atemmasken verwendet. Die Verbraucherzentralen warnen außerdem davor, dass handelsübliche Schimmel-Sprays, Anti-Schimmelfarben oder Fungizide das Problem zumeist nicht lösen, wenn die Ursache nicht beseitigt wird. Hinzu kommt die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung von Gesundheit und Umwelt bei chemischen Hilfsmitteln. Ebenso ist die Verwendung des Hausmittels Essiglösung nicht zielführend: Viele Baustoffe neutralisieren den Essig. Mehr noch: Mit dem Essig gelangen organische Nährstoffe auf das Material, die das Schimmelpilzwachstum sogar fördern.

### SO ARBEITEN DIE PROFIS

„Es macht Sinn, von Anfang an ein Fachunternehmen hinzuzuziehen“, betont Jacobs. Die Profis schotten zuallererst die betroffenen Räume staubdicht von den anderen Zimmern ab. Danach wird in den betroffenen Räumen ein Luftunterdruck erzeugt und der Schimmelfall von den Experten akribisch beseitigt. Hierzu werden die Schimmelpilzbestandteile von den Bauteilen gründlich abgesaugt und der befallene Putz vollständig entfernt. In einem weiteren Schritt reinigen die Profis glatte Oberflächen mit oberflächenentspanntem Wasser, poröse Flächen werden mit einem speziellen HEPA-Sauger abgesaugt. Wenn all dies erledigt ist, können Putz, Tapeten und Fußboden wiederaufgebaut sowie feingereinigtes Mobiliar und Inventar wieder eingeräumt werden.

### VORBEUGEN LOHNT SICH

Durch regelmäßiges Lüften, ausreichendes Heizen und einen Mindestabstand von 10 cm zwischen Möbelstücken und Außenwänden kann der Gefahr von erneutem Schimmelpilzwachstum vorgebeugt werden. Noch effektiver sind bauliche Maßnahmen wie beispielsweise die Installation von ISOTEC-Klimaplaten. Diese erhöhen nicht nur die Oberflächentemperatur der Wände um bis zu 5 Grad, sondern nehmen bei steigender Luftfeuchte auch Wasser aus der Raumluft auf und geben es bei sinkender Luftfeuchte wieder an die Raumluft ab, so dass ein permanent angenehmes Raumklima entsteht. „Schäden wie Schimmelpilzbefall durch zu geringe Wandoberflächentemperatur werden damit ein für alle Mal verhindert“, fasst Jacobs zusammen.

Weitere Informationen unter [www.isotec.de/kenzingen](http://www.isotec.de/kenzingen)

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF ■■■ DIE 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

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

BAUZENTRUM ■ FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

# Fenster

## Sicher ist sicher

Wer bei Fenstern und Terrassentüren nichts riskieren will, sollte nicht nur an potenzielle Einbrecher denken. Auch Wind und Wetter können den Materialien zu schaffen machen.

Sichere Fenster halten nicht nur unliebsamen Gästen stand. Sie müssen auch Wind und Regen trotzen. Wer ein Haus neu baut, umfassend saniert oder einfach Fenster austauscht, sollte dies alles im Blick haben. Ganz wichtig ist es, sich vorab zu informieren und mit erfahrenen Fachbetrieben zusammenzuarbeiten. Denn das sicherste Fenster bringt wenig, wenn es nicht sachgerecht montiert wird, wenn etwa Fugen nicht richtig abgedichtet werden. Neu eingebaute Fenster sollten immer mit dem CE-Zeichen gekennzeichnet sein.

Mit Blick auf den Einbruchschutz gilt: Je länger Eindringlinge brauchen, um ein Fenster aufzuhebeln, desto eher werden sie entdeckt. Oder wie es die Polizei erklärt: Wer nicht innerhalb von zwei oder drei Minuten ein Fenster gewaltsam öffnen kann, lässt oft wieder davon ab. Wer neue Fenster einbaut oder bestehende nachrüstet, sollte daher auf Modelle mit der Widerstandsklasse RC 2 oder RC 3 setzen (RC steht für „Resistance Class“). Das bedeutet, dass alle Bestandteile eines solchen Fensters oder einer Terrassentür auf ihren Widerstand, also auf das Zusammenspiel von Rahmen, Beschlag und Verglasung als Ganzes, getestet wurden. Dabei gilt: Je höher die Widerstandsklasse, desto länger benötigt ein potenzieller Dieb, um das Fenster oder die Terrassentür zu öffnen.

### EINE FRAGE DER KLASSE

Die Widerstandsklasse RC 2 beschreibt ein Fenster, das einem Einbrecher mit einfachem Werkzeug rund drei Minuten standhält. Solche Fenster sind in der Regel mit Pilzkopfpfzapfenbeschlägen, einbruchhemmender Verglasung und einem abschließbaren Fenstergriff ausgestattet. Bei der Widerstandsklasse RC 3 ist das Fenster so stabil, dass ein Täter selbst mit einer Brechstange oder ähnlichen Werkzeugen mindestens fünf Minuten benötigt, um es aufzubrechen. Hier weisen auch die Gläser einen höheren Widerstand auf. Zusätzlich kommen angriffshemmende Verglasungen zum Einsatz, zum Beispiel durchbruchhemmende Sicherheitsfolien.

### NACHRÜSTUNGEN SIND MÖGLICH

Wer nicht gleich das gesamte Fenster austauschen möchte, kann bestehende Fenster mit sicheren Beschlägen oder zusätzlichen Schlössern nachrüsten. Informationen dazu bieten auch die

örtlichen Polizeidienststellen. Wichtig ist, dabei auf die Industrienorm DIN 18104 zu achten. So lassen sich beispielsweise alte Rollenzapfen durch Pilzkopfpfzapfen ersetzen und abschließbare Griffe nachrüsten. Die neuen Beschläge können verdeckt eingebaut oder alternativ innen auf den Rahmen montiert werden – entscheidend ist in jedem Fall die fachgerechte Montage.

### WASSERDICHTHE KELLERFENSTER

Daneben müssen Fenster auch Sicherheit gegenüber den extremen Wetterereignissen bieten. Mit Blick auf Stürme sind Windzonen, das jeweilige Gelände und die Höhe zu beachten. Geregelt wird die Widerstandsfähigkeit gegen Windlast in der DIN 18055. Beachtet werden sollte auch die Schlagregendichtheit. Sie ist in DIN EN 12208 geregelt und gibt an, wie widerstandsfähig ein Fenster oder eine Tür gegen das Eindringen von Feuchtigkeit ist. Berücksichtigt werden sollte auch die Dichte eines Fensters, die über die sogenannte Luftdurchlässigkeitsklasse gemessen wird. Zum besseren Schutz vor kurzfristigen Überschwemmungen oder großen Regenmengen können auch hochwasserbeständige Fenster eingebaut werden. Dies gilt etwa für Kellerräume oder je nach Lage für bodentiefe Fenster im Erdgeschoss.

### FENSTER MIT HAUSTECHNIK VERBINDEN

Darüber hinaus kann eine digitale Steuerung von Fenstern und Terrassentüren für mehr Sicherheit sorgen. Sensoren stellen etwa fest, wenn Regen naht. Auch wer das Haus verlässt, kann über die Haustechnik checken, ob alle Fenster und Türen geschlossen sind. Schutz und mehr Sicherheit bieten zudem Rollläden. Auch sie lassen sich aus der Ferne per App steuern. Im Fensterglas integrierte Glasbruchmelder können zudem Alarm schlagen, wenn ein Fenster gewaltsam geöffnet wird.

Karin Birk



## 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](http://www.streif-fensterbau.de)**

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

# STEINHART



## FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

# Einbruchschutz

## Sicher wohnen

Einbrüche geschehen oft schneller als man denkt – meist innerhalb weniger Minuten. Laut Polizeistatistik nutzen Einbrecher vor allem leicht zugängliche Fenster, Terrassentüren oder schlecht gesicherte Haustüren. Dabei ist effektiver Einbruchschutz keineswegs eine Frage teurer Hightech-Systeme: Schon einfache bauliche und organisatorische Maßnahmen können Diebe gezielt abschrecken oder ihnen den Zugang verwehren.

Die aktuelle Kriminalstatistik 2024 zeigt einen erneuten Anstieg der Wohnungseinbrüche: Im dritten Jahr in Folge zeigt die Kurve weiter nach oben – mit insgesamt 78.436 erfassten Fällen war wieder ein leichter Anstieg zu erkennen. Signifikant angestiegen ist indes der Schaden, den Einbrecher verursacht haben: Die Summe liegt aktuell bei 340,6 Millionen Euro. Nicht wirklich steigt hingegen die Aufklärungsquote, die auch im Jahr 2024 mit rund 15,3 Prozent stagniert – lediglich rund 15 von 100 Einbrüchen können aufgeklärt werden.

### MECHANISCHE SICHERUNGEN: DIE BASIS JEDES SCHUTZES

Einbrecher nutzen oft gezielt Schwachstellen am Haus aus. Besonders gefährdet sind ungesicherte Fenster und Terrassentüren, die sich leicht aufhebeln lassen. Auch Eingangstüren mit schwachen Schlössern oder fehlender Mehrfachverriegelung sind bevorzugte Schwachstellen. Zudem sind Kellerschächte und Nebeneingänge häufig ungesichert – das gilt auch für Balkone in höher gelegenen Stockwerken, die über Kletterhilfen erreichbar sind.

Die wichtigste Grundlage für den Schutz vor ungebetenen Gästen sind daher stabile Türen und Fenster mit geprüfter Sicherheitstechnik. Haustüren sollten mindestens der Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627 entsprechen. Zusätzliche Querriegelschlösser, Mehrfachverriegelungen und einbruchhemmende Zylinder mit Sicherungskarte erschweren Manipulationsversuche. Fenster lassen sich mit abschließbaren Griffen und Beschlägen nachrüsten. Hier lohnt sich die Investition in Pilzkopfzapfenbeschläge, die das Aufhebeln erheblich erschweren. Für Kellerfenster bieten sich massive Gitter oder Lichtschachtdeckungen an.

Dass die Installation von Einbruchschutz wirksam ist, zeigt der Blick auf den Versuchsanteil – also unvollendete Einbrüche, die beispielsweise an vorhandener Sicherheitstechnik gescheitert sind. Hier lag der Anteil im Jahr 2024 bei 45,7 Prozent.

### ELEKTRONISCHE SYSTEME: FRÜHWARNUNG UND ABSCHRECKUNG

Alarmanlagen und Bewegungsmelder sind kein Ersatz für mechanische Sicherungen, aber eine wertvolle Ergänzung. Sie schlagen im Ernstfall sofort Alarm und erhöhen das Entdeckungsrisiko für Täter. Videoüberwachung, ob fest installiert oder per Smart-Home-Kamera, wirkt zusätzlich abschreckend. Wichtig ist, die Kameras strategisch so zu platzieren, dass sie Zugangsbereiche wie Haustür, Gartenweg oder Garageneinfahrt im Blick haben. Moderne Systeme ermöglichen eine Live-Übertragung auf das Smartphone und eine direkte Alarmweiterleitung an Sicherheitsdienste.

### BELEUCHTUNG UND SICHTBARKEIT

Einbrecher agieren am liebsten ungesehen. Bewegungsmelder mit hellen LED-Strahlern an Hauseingängen, Garagen oder Terrassen nehmen ihnen den Schutz der Dunkelheit. Auch ein gepflegtes, gut einsehbares Grundstück wirkt abschreckend: Hohe Hecken oder Mauern bieten Tätern optische Deckung und sollten möglichst reduziert werden.

### ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN: VERHALTEN ZÄHLT

Die besten Sicherungen sind allerdings nur wirksam, wenn diese auch genutzt werden. Das beginnt schon damit, dass man beim Verlassen des Wohnraums die Fenster verschließt oder die Eingangstür doppelt verriegelt. Viele Einbrüche geschehen, wenn Bewohner nur kurz aus dem Haus gehen – oft bleiben dann Fenster gekippt oder die Tür ist lediglich zugezogen. Grundregel: Fenster immer komplett schließen, Türen immer absperren.



## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Profitieren Sie von unserer Erfahrung und regionalen Marktkenntnis



ÜBER 35 JAHRE  
Haus & Grund  
Immobilien GmbH | Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



Während Urlaubszeiten sollte der Eindruck entstehen, dass jemand zu Hause ist. Zeitschaltuhren für Beleuchtung, geleerte Briefkästen durch Nachbarn und regelmäßig bewegte Rollläden helfen, Abwesenheit zu kaschieren. In sozialen Medien sollten keine Hinweise auf längere Abwesenheit gepostet werden.

Insgesamt gilt: Effektiver Einbruchschutz ist eine Kombination aus mechanischen Sicherungen, elektronischer Technik und bewusstem Verhalten. Je schwerer und riskanter der Zugang, desto eher geben Langfinger ihr Vorhaben auf.

Anna Katharina Fricke

#### BERATUNG

Die Polizei bietet in vielen Städten kostenlose Beratungen zum Einbruchschutz an – inklusive Vor-Ort-Begehung. Dabei werden Schwachstellen ermittelt und passende Maßnahmen empfohlen.

Die Initiative [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de) informiert zudem darüber, wie das Zuhause wirkungsvoll geschützt werden kann und welche Sicherungstechnik geeignet ist.

#### TIPP

Für die Umsetzung bestimmter baulicher Sicherungen können Eigentümer und Mieter über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Fördermittel oder zinsgünstige Kredite erhalten. Weitere Informationen dazu finden Sie unter: [hausund.co/3UmXuWk](https://hausund.co/3UmXuWk)



#### CHECKLISTE FÜR EINBRUCHSCHUTZ

Türen sichern:

- Haustür mit Mehrfachverriegelung oder Querriegelschloss
- Sicherheitsschließzylinder mit Sicherungskarte
- Nebeneingangstüren nicht vergessen!

Fenster sichern:

- Abschließbare Fenstergriffe
- Pilzkopfzapfenbeschläge nachrüsten
- Kellerfenster mit Gittern oder Lichtschachtabdeckung

Technik einsetzen:

- Funkalarmanlage installieren
- Bewegungsmelder mit LED-Strahlern
- Videoüberwachung mit Smartphone-Anbindung

Garten & Außenbereiche einbeziehen:

- Sträucher und Hecken niedrig halten
- Gute Beleuchtung an Eingängen und Wegen
- Gartentore und Schuppen abschließen

Verhalten anpassen:

- Fenster und Türen immer abschließen
- Keine Abwesenheit in sozialen Medien ankündigen
- Bei Urlaubsreisen: Post abholen lassen, Rollläden bewegen

RILLING  
IST UM-  
GEZOGEN!

# NEUES KOMPETENZ- ZENTRUM

für Tür- & Zutrittslösungen

KOCH x Rilling<sup>®</sup>

Wir freuen uns, Sie ab sofort in der Hanferstr. 26 begrüßen zu dürfen.

- **Zentrale Anlaufstelle** mit mehr Service, erweitertem Fachwissen und mehr Möglichkeiten
- **24/7-Abholstation** für Bestellungen
- Klassischer **Schlüsseldienst-Service**
- Individuelle Beratung, Planung und Umsetzung von **Türtechnik, Zutrittskontrolle und Schließanlagen**
- **360°-Service** rund um die Türe
- Gute Verkehrsanbindung und **kostenlose Parkmöglichkeiten** auf dem Firmengelände



Schlüssel-Notdienst  
**0761 47802 210**

Rilling | Servicemarke der KOCH Freiburg GmbH  
Hanferstraße 26 | 79108 Freiburg i. Br.  
Mo – Do: 7.30 – 17.00 Uhr und Fr: 7.30 – 16.00 Uhr



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

# Mitglieder werben Mitglieder

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

Werbendes Mitglied / Name \_\_\_\_\_ Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_

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

## AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefonnummer Festnetz \_\_\_\_\_ Mobilfunknummer \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

## Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

# Info-Veranstaltung am Mittwoch 12. November 2025

## Dachgeschossausbau - Wohnraumpotenzial in Ihrem Dach?

In Freiburg und anderen deutschen Metropolregionen schlummert ungenutztes Wohnraumpotenzial auf den Dächern vieler Häuser. Um diese komplexe Frage zu beleuchten, konnten wir den Experten Tobias Schimmer, Inhaber von etagefuenf.de, gewinnen.

Etagefuenf.de hat es sich zur Aufgabe gemacht, das Potenzial von Dachgeschossausbauten für private und öffentliche Immobilienbesitzer zu erschließen. Denn was auf den ersten Blick einfach erscheint, ist in der Praxis ein komplexes Projekt.

Eine erste Herausforderung ist oft die Eigentümerstruktur: Viele Häuser die bereits nach WEG geteilt sind, bieten großes Entwicklungspotenzial. Etagefuenf unterstützt Eigentümer dabei, das baurechtliche Potenzial zu erkennen und zu realisieren. Für eine Dachaufstockung ist eine einstimmige Zustimmung aller Eigentümer zur Änderung der Teilungserklärung notwendig – eine Hürde, die gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften Herausforderungen mit sich bringt.

Bei Mehrfamilienhäusern im Familienbesitz oder in enger Eigentümerschaft ist der Prozess meist einfacher. Hier begleitet das Team von etagefuenf die Bauherren von Anfang an: mit Architekten, Innenarchitekten, Vermessern und Statikern entwickeln wir ein wirtschaftlich umsetzbares Baurecht, erstellen Business- und Finanzierungskonzepte und sorgen für einen reibungslosen Ablauf. Auf Wunsch unterstützt etagefuenf.de auch bei der Umsetzung mit einem Netzwerk aus Fachfirmen – stets mit Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Qualität. Außerdem erwirbt etagefuenf.de auch Häuser mit ungenutztem Entwicklungspotenzial, um dieses in attraktive Wohnräume zu verwandeln.

### EIN GELUNGENES BEISPIEL:

#### GUNTRAMSTRASSE 43 IM STÜHLINGER

Hier wurde das historische Satteldach von 1905 vollständig abgetragen, und die gemauerten Giebelwände statisch ertüchtigt. Im anschließenden vorgefertigten Holzneubau entstand eine ca. 100 qm große Penthousewohnung – energetisch hochwertig gedämmt, mit moderner Haustechnik. Die Fassade wurde aufgearbeitet, das Haus erstrahlt in neuem Glanz.



Vor und nach der Aufstockung in der Guntramstraße 43

### HERAUSFORDERUNGEN BEI DER UMSETZUNG

Nach der Erlangung des Baurechts gilt es viele technische Fragen zu lösen:

- Wie werden die Zusatzlasten statisch sicher abgelastet?
- Wie gestaltet sich der Bodenaufbau für Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz bei möglichst geringem Gewicht?
- Wie müssen Installationen und Haustechnik bei der Grundrissplanung berücksichtigt werden?

Anmeldungen zur kostenfreien Infoveranstaltung bitte unter [veranstaltung@haus-grund-freiburg.de](mailto:veranstaltung@haus-grund-freiburg.de) oder unter Tel. 0761 / 380 56-19.

Datum: 12.11.2025.

Uhrzeit: 17:30 Uhr

Ort: Handwerkskammer Freiburg,  
Bismarckallee 6, Freiburg,  
Raum Granada, Untergeschoss.



Blick aus dem Wohnzimmer mit 3,5 m Deckenhöhe und Brettstapeldecke

# Mediation

## Konflikte rund um die Immobilie einvernehmlich klären

Ob in Mietverhältnissen oder bei der Übergabe von Immobilien innerhalb der Familie – Konflikte entstehen oft schneller, als man denkt.

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

### WAS IST MEDIATION?

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

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

### VORTEILE DER MEDIATION:

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

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

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

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR DEUTSCHLAND

August 2025, **122,3**

### VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

August 2025, **122,1**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

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

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER** WERBE-GMBH  
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61  
Fax: 0761 / 40 42 44  
Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.10.2025**

**GETService** [get-service.de](http://get-service.de)

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

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



# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

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

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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



**Mietverträge?**  
**Dafür hab ich jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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



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

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

**Stather** 

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

E. Stather GmbH  
Günterstalstr. 24  
79100 Freiburg  
Tel. (0761) 79 09 29-0  
www.e-stather.de

**100 Jahre 1911-2011**

**NASSE WÄNDE?**  
**FEUCHTER KELLER?**



Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden  
Abdichtungstechnik Walzer GmbH  
Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim  
☎ 0761-3 87 36 77 oder 07644-92 94 96  
www.isotec-walzer.de

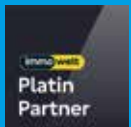


**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Immobilien GmbH Freiburg



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

Tel.: 0761 389560-0  
www.haus-grund-freiburg.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



seit 1870

**Klar** <sup>Adolf</sup>  
**Sanitärtechnik**

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

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz



**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 0761/8 10 41 ☎ 868 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



**BENDER**   
WERBE-GMBH

Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

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

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