

# Hausbesitzer-Zeitung

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



## Immobilien- finanzierung

WELCHE DARLEHENSFORMEN  
WIRKLICH ZU IHNEN PASSEN

## Abwasserrohre sanieren

UNSICHTBARE GEFAHR UNTER  
PUTZ UND ESTRICH

## Verbandshaus geschlossen

VOM 24. DEZEMBER 2025 BIS  
EINSCHLIESSLICH 6. JANUAR 2026



### 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, BA 223,5 kWh/m<sup>2</sup>a, G,  
KP € 995.000, INKL. GARAGE

### FREIBURG - ST. GEORGEN

3-Zimmer-Wohnung, ca. 78 m<sup>2</sup> im EG mit Terrasse  
und kleinem Garten, Baujahr 1973, Gas-ZH,  
VA 100 kWh/m<sup>2</sup>a, D, vermietet, KM € 8.640,- p.a.  
KP € 339.000,- INKL. TG-PLATZ



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

gepflegte 2-Zimmer-Wohnung, ca. 50 m<sup>2</sup>,  
Baujahr 1993, Balkon, Gas-ZH VA 109 kWh/m<sup>2</sup>a, D,  
seit 2007 vermietet KM € 6.840,- € p.a.  
KP € 249.000,- INKL. TG-PLATZ



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

Zweifamilienhaus mit Ladengeschäft, Grundstück  
ca. 349 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 64 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca.  
2x 54 m<sup>2</sup>, Baujahr 1883, Umbau 1960, 2x Gas-EH und  
Nachstromspeicheröfen, BA 217,1 kWh/m<sup>2</sup>a, G,  
vermietet, KM € 15.240,-p.a.  
KP € 495.000,-



**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Immobilienfinanzierung  
Welche Darlehensformen wirklich zu Ihnen passen
- 5 Kommentar  
Abschaffen
- 6 Grundsteuer 2025: Freiburg ist im Ranking deutlich abgerutscht!  
Alle Ziele der Reform verfehlt
- 6 Richtig dämmen – vom Dach bis zur Kellerdecke  
Die wichtigsten Fakten im Überblick
- 8 Was bedeuten eigentlich die Zahlen auf dem Thermostat?  
Richtig eingestellt: Heizung
- 8 Elektroauto und Wallbox  
Intelligent Strom tanken
- 9 Hausbau: Durch Eigenleistung bares Geld sparen

**RECHT & STEUER**

- 11 Grundsteuer nicht überall aufkommensneutral
- 11 Störendes Trampolin im Nachbarsgarten
- 12 Vermieter zahlen Kautions nicht zurück
- 12 Duschtüre defekt
- 13 Rollläden defekt
- 13 Bankbürgschaft als Mietkaution vereinbart

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 14 Anspruch auf Installation von Wohnraumlüftern?
- 14 Kunstaktion am Hochhaus

**RUND UMS HAUS**

- 15 Sauna selber bauen  
Brandschutz, Planung und die richtige Absicherung
- 16 Abwasserrohre sanieren  
Unsichtbare Gefahr unter Putz und Estrich
- 17 Grüner Wasserstoff zum Heizen: knapp, teuer und ineffizient
- 18 Winterdienst  
Pflichten für Vermieter und Mieter
- 19 Vernetzte Küche  
Anbrennen war gestern

**VERBANDSINFO**

- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Wichtige Änderungen beim Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

**stein + form** gruppe 0761 - 5034888

Restaurierung | Steinmetzarbeiten |  
Fassadenreinigung | Graffitientfernung |  
Natursteinarbeiten | Innenausbau |  
Bildhauerei | Grabmale |

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



**Geschäftsstelle geschlossen**  
vom 24.12.2025 bis einschließlich 06.01.2026

Die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH ist in der Zeit vom 24. Dezember 2025 bis einschließlich 6. Januar 2026 geschlossen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

# Immobilienfinanzierung

## Welche Darlehensformen wirklich zu Ihnen passen

Wer eine Immobilie kauft, modernisiert oder einen bestehenden Kredit ablösen möchte, steht vor einer zentralen Frage: Wie lässt sich das Vorhaben am besten finanzieren? In Deutschland ist das Thema Darlehen eng mit dem Begriff des Annuitätendarlehens verbunden – jener klassischen Variante, die Millionen von Eigentümern seit Jahrzehnten begleitet. Doch der Markt bietet weit mehr: Unterschiedliche Modelle erlauben individuelle Strategien, abgestimmt auf Lebensphase, Risikoneigung und finanzielle Ziele.

Das Annuitätendarlehen ist die bekannteste und am weitesten verbreitete Finanzierungsform. Seine Beliebtheit verdankt es der klaren Struktur und der hohen Planungssicherheit. Die monatliche Rate – die sogenannte Annuität – bleibt in der Regel über die gesamte Laufzeit gleich. Sie setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen, wobei der Zinsanteil im Laufe der Zeit abnimmt, während der Tilgungsanteil steigt. Auf diese Weise bleibt die monatliche Belastung konstant, und die Schulden schrumpfen stetig.

Für viele Eigentümer ist diese Form ideal, weil sie Verlässlichkeit schafft. Wer einen festen Zinssatz für 10, 15 oder 20 Jahre vereinbart, weiß genau, welche monatliche Rate zu leisten ist – unabhängig davon, wie sich die Zinsen am Markt entwickeln. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ist diese Kalkulierbarkeit für viele Gold wert. Hinzu kommt: Annuitätendarlehen lassen sich flexibel gestalten, etwa durch Sondertilgungen oder Tilgungssatzwechsel, die es ermöglichen, die Rückzahlung an die jeweilige persönliche Lebenssituation anzupassen.

### DAS TILGUNSDARLEHEN – SINKENDE BELASTUNG ÜBER DIE JAHRE

Eine etwas andere Struktur bietet das sogenannte Tilgungsdarlehen. Hier bleibt nicht die Gesamtrate, sondern die Tilgungsrate über die Laufzeit konstant. Da sich die Zinszahlungen stets auf die verbleibende Restschuld beziehen und diese mit jeder Rate kleiner wird, verringert sich der Zinsanteil kontinuierlich. Das bedeutet: Die monatliche Gesamtbelastung nimmt mit der Zeit ab.

Diese Variante eignet sich vor allem für Kreditnehmer, die zu Beginn eine etwas höhere Rate tragen können und anschließend finanziell entlastet werden möchten. Auch für Kapitalanleger, die auf langfristige Planung setzen, kann ein Tilgungsdarlehen interessant sein – etwa wenn zu erwarten ist, dass sich die Mieteinnahmen oder die persönliche Einkommenssituation in späteren Jahren nicht erhöhen.

### DAS ENDFÄLLIGE DARLEHEN – SPEKULATIV, ABER MIT CHANCEN

Beim endfälligen Darlehen – auch als tilgungsfreies Darlehen bezeichnet – werden während der gesamten Laufzeit ausschließlich die Zinsen gezahlt. Die eigentliche Kreditsumme wird erst am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückgeführt. Häufig wird diese Form der Finanzierung mit einem parallel laufenden Anlageprodukt kombiniert: Statt die Tilgung direkt an die Bank zu leisten, fließt das Geld in eine Kapitalanlage, etwa

in eine Lebensversicherung, einen Investmentfonds oder ein Wertpapierdepot. Am Ende soll das dort angesparte Kapital den Kredit ablösen.

Das Modell kann attraktiv sein, wenn die Rendite der Kapitalanlage höher ausfällt als die Darlehenszinsen. So lässt sich das, was die Kapitalmärkte an Mehrertrag bieten, gezielt nutzen. Doch genau darin liegt auch das Risiko: Entwickeln sich die Märkte ungünstig, kann das angesparte Kapital am Ende womöglich nicht ausreichen, um die Kreditsumme vollständig zurückzuzahlen. Dann muss nachfinanziert werden – möglicherweise zu deutlich höheren Zinsen. Auch steuerliche Aspekte, etwa die Absetzbarkeit von Zinsen bei vermieteten Objekten, können hier eine Rolle spielen. Das endfällige Darlehen eignet sich deshalb eher für erfahrene Anleger mit einem guten Verständnis für Kapitalmärkte und einer entsprechenden Risikobereitschaft.

### DAS VOLLTILGERDARLEHEN – SCHULDENFREI IN EINEM SCHRITT

Wer Wert auf absolute Sicherheit legt, findet im Volltilgerdarlehen eine interessante Variante. Hier wird das Darlehen innerhalb der vereinbarten Zinsbindung vollständig zurückgezahlt. Am Ende der Laufzeit besteht also keine Restschuld mehr, und eine Anschlussfinanzierung ist nicht notwendig.

Die monatliche Rate fällt zwar höher aus als bei einem herkömmlichen Annuitätendarlehen, dafür entfallen die Unsicherheiten künftiger Zinsentwicklungen. Gerade in Zeiten historisch niedriger Zinsen kann sich ein Volltilgerdarlehen lohnen: Wer heute einen langfristig festen Zinssatz abschließt, kann sich das günstige Zinsniveau über die gesamte Finanzierungsdauer sichern und weiß bereits bei Vertragsabschluss, wann das Darlehen endgültig abbezahlt sein wird. Für sicherheitsorientierte Eigentümer ist diese Form ideal – sie bietet klare Perspektiven und absolute Kalkulationssicherheit.

### DAS VARIABLE DARLEHEN – FLEXIBEL, ABER MIT RISIKO

Flexibilität ist die Stärke des variablen Darlehens. Hier ist der Zinssatz nicht festgeschrieben, sondern wird in regelmäßigen Abständen – meist alle drei oder sechs Monate – an einen Referenzzinssatz angepasst – zum Beispiel den Euribor, also den durchschnittlichen Zinssatz, zu dem sich europäische Banken untereinander Geld leihen. Sinkt das allgemeine Zinsniveau, profitiert der Kreditnehmer von geringeren Kosten. Bei steigenden Zinsen erhöhen sich wiederum auch die monatlichen Raten.

Diese Form eignet sich für diejenigen, die kurzfristige Finanzierungsspielräume nutzen wollen oder bald eine größere Sondertilgung planen. Auch wer erwartet, dass die Zinsen in naher Zukunft sinken, kann mit einem variablen Darlehen vorübergehend günstiger fahren. Langfristig birgt es jedoch das Risiko deutlich steigender Belastungen, falls die Märkte sich anders entwickeln als erwartet.

### WENN KREDIT UND KAPITALMARKT ZUSAMMENFINDEN

Inzwischen kombinieren Banken und Finanzdienstleister zunehmend klassische Darlehensformen mit Kapitalmarktstrategien. So entstehen Modelle, bei denen ein Teil der Rückzahlung

oder der Zinsabsicherung über Fonds oder Wertpapiere abgebildet wird. Diese hybriden Finanzierungen nutzen die Chancen höherer Renditen, sind aber komplexer und erfordern Beratung. Sie können für erfahrene Anleger interessant sein, die bewusst Diversifikation und Renditepotenzial suchen – jedoch immer mit dem Wissen, dass Kapitalmärkte keine Garantien bieten.

### DIE RICHTIGE FINANZIERUNG ABHÄNGIG VON DER LEBENSITUATION

Ob Annuitäten-, Tilgungs-, Volltilger- oder variables Darlehen – jede Form hat ihre eigene Logik, ihre Stärken und ihre Risiken. Die Wahl der passenden Finanzierung hängt von vielen Faktoren ab: der persönlichen Lebensplanung, der Einkommensentwicklung, dem Sicherheitsbedürfnis und nicht zuletzt von der Einschätzung der Zins- und Kapitalmarktentwicklung. Eines bleibt in jedem Fall entscheidend: Eine solide und individuell abgestimmte Finanzierungsstrategie ist das Fundament für jeden Immobilienerwerb. Wer verschiedene Angebote sorgfältig vergleicht und sich unabhängig beraten lässt, schafft die besten Voraussetzungen, um langfristig sicher und wirtschaftlich tragfähig Eigentum zu finanzieren.

Astrid Zehbe

### Kommentar

## Abschaffen

Koalitionsverträge sind selten klar formuliert. Wenn sich die Beteiligten in zentralen Punkten nicht einigen können, lautet die Standardformel: „Wir prüfen.“ Diese Prüfaufträge sind das politische Feigenblatt für Unentschlossenheit. Umso bemerkenswerter ist, dass der aktuelle Koalitionsvertrag beim Thema Heizungsgesetz eine eindeutige Aussage trifft: Es soll abgeschafft werden.

Nun gibt es natürlich kein eigenes „Heizungsgesetz“. Gemeint sind die Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG), die landläufig unter diesem Namen bekannt wurden. Ihre Abschaffung bedeutet daher, dass die Vorschriften, die unter dem Etikett Heizungsgesetz firmieren, wieder aus dem GEG zu streichen sind.

Kern dieser Regelungen ist die Verpflichtung, dass jede neu eingebaute Heizung künftig zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Diese Vorgabe war politisch umstritten, technisch kompliziert – und in der Praxis überflüssig. Denn bis zum Jahr 2045 will Deutschland klimaneutral sein und es sollen ohnehin keine fossilen Brennstoffe mehr eingesetzt werden. In diesem Zeitraum von zwanzig Jahren wird jeder Eigentümer im Durchschnitt höchstens einmal eine neue Heizung einbauen.

Das heißt: Jeder Eigentümer kann und wird schon aus eigenem Interesse auf eine Heizung setzen, die zukunftsfähig ist – also reparieren, was noch läuft, oder ersetzen, was nötig ist. Dafür braucht es kein bürokratisches Zwangsgesetz.

Deshalb ist jetzt klar, was zu tun ist: Das Heizungsgesetz muss abgeschafft werden – und zwar sofort.



# 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.



# Grundsteuer 2025: Freiburg ist im Ranking deutlich abgerutscht!

## Alle Ziele der Reform verfehlt

Die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretene Reform der Grundsteuer sollte vereinfachen, gerechter machen und aufkommensneutral sein. Das hat Haus & Grund Deutschland von IW Consult prüfen lassen und erneut die 100 größten Städte analysiert. Das Ergebnis für Freiburg:

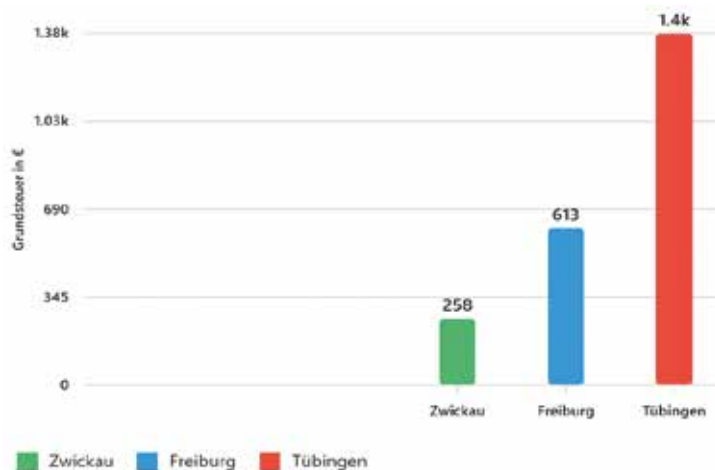
2024 lag man noch auf Platz 58 von untersuchten 100 deutschen Städten. Für ein typisches Einfamilienhaus musste man im Durchschnitt 508,00 EUR Grundsteuer pro Jahr zahlen. Im Ranking 2025 reicht es für Freiburg nur noch für Platz 73. Die Grundsteuerlast für ein typisches Einfamilienhaus ist auf 613,00 EUR jährlich gestiegen. Immerhin 104,00 EUR mehr als noch 2024.

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke hat es auf den Punkt gebracht:

„Das Fazit zur Reform der Grundsteuer ist ernüchternd: Viele Städte und Gemeinden haben die Reform für satte Steuererhöhungen genutzt. Es wurde nicht einfacher, es wurde nicht gerechter und für viele Bürgerinnen und Bürger wurde es teurer.“ So kommentierte er die Ergebnisse der Studie.

### ZENTRALE ERGEBNISSE

- Ranking 2025: Zwickau (Sachsen) liegt mit 258 Euro pro Jahr an der Spitze der günstigsten Großstädte. Am Ende des Feldes stehen Tübingen, Mannheim, Heidelberg, Stuttgart und Karlsruhe (alle in Baden-Württemberg). In Tübingen werden 1.377 Euro pro Jahr fällig – rund 434 Prozent mehr als in Zwickau für eine vergleichbar große Immobilie.



- Große Länderunterschiede: In den betrachteten Städten Sachsen-Anhalts zahlen Eigentümer eines Einfamilienhauses durchschnittlich 305 Euro pro Jahr, in Berlin hingegen durchschnittlich 850 Euro – der höchste Durchschnittswert im Bundesländervergleich. Deutliche Auswirkungen der unterschiedlichen Steuermodelle: Die einfachen Modelle in Niedersachsen und Bayern führen auch zu fairen Steuern. Das wertorientierte Modell in Baden-Württemberg hingegen hat dem Bundesland einen beispiellosen Abstieg im Ranking beschert.

- Das Bundesmodell hat ebenfalls zahlreiche Steuersteigerungen ermöglicht und ist wegen seiner Komplexität und Intransparenz Spitzenreiter bei der Unzufriedenheit der Bürger: 2,8 Millionen Einsprüche sprechen eine deutliche Sprache!

„Die Reform sollte Gleichbehandlung gewährleisten. Tatsächlich bestimmen die Modellwahl der Länder und die Hebesatzpolitik der Städte die Höhe der Grundsteuer stärker denn je. Für Eigentümer entsteht dadurch keine verlässliche, gerechte Belastung, sondern ein Flickenteppich aus teils massiv voneinander abweichenden Jahresbeträgen“, resümierte Warnecke.

Auch für Freiburg ist die Analyse ernüchternd. Sich im letzten Drittel des Grundsteuerrankings wiederzufinden, ist kein Ruhmesblatt. Da tröstet es auch nicht, dass Städte wie Tübingen, Mannheim, Heidelberg, Stuttgart und Karlsruhe noch schlechter abschneiden und das Ende der Skala belegen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Richtig dämmen – vom Dach bis zur Kellerdecke

### Die wichtigsten Fakten im Überblick

Ein gut gedämmtes Haus sorgt für mehr Wohnkomfort und einen geringeren Energieverbrauch. Mit einer lückenlosen Wärmedämmung kann man bis zu 80 Prozent seines Heizenergiebedarfs einsparen. Wer sein Haus energetisch modernisieren möchte, hat dazu oft viele Fragen. Welche Dämmmaterialien eignen sich? Wo fängt man mit dem Dämmen an? Soll man auch gleich die Fenster tauschen? Welche Maßnahmen sinnvoll sind und wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Modernisierung am besten organisieren, beantwortet Zukunft Altbau, das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm.

Eine schlechte Dämmung von Fassade, Dach, oberster Geschossdecke und Keller sowie alte Fenstern führen zu erheblichen Wärmeverlusten im Haus. Das wiederum führt zu hohen Heizkosten. Mit einer passenden Dämmung lassen sich diese Wärmeverluste wesentlich reduzieren. Wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Gebäudehülle ihrer Immobilie vom Dach bis zur Kellerdecke fit machen, wird in den folgenden Fragen und Antworten erklärt.

#### 1. WAS MUSS MAN BEI DER DACHDÄMMUNG BEACHTEN?

Mit einer Dachdämmung können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ordentlich Heizkosten sparen: Bis zu 30 Prozent der Heizwärme gehen in den kalten Monaten über ein schlecht gedämmtes Dach verloren. Im Sommer sorgt eine fachgerechte Dämmung zudem für deutlich kühlere Innentemperaturen. Wer ein Schrägdach dämmen will, weil das Dachgeschoss bewohnt wird

oder zu Wohnraum ausgebaut werden soll, hat mehrere technische Möglichkeiten: Auf-, Zwischen-, Untersparrendämmung oder eine Kombination daraus. Welche Variante sich eignet, hängt vom Zustand des Dachs, den baulichen Gegebenheiten und den Wünschen der Eigentümerinnen und Eigentümer ab.

Wenn der Dachboden nicht bewohnt ist und auch langfristig nicht beheizt werden soll, empfiehlt es sich, die oberste Geschossdecke mit einer möglichst dicken Dämmschicht zu versehen. Wenn die Dämmwirkung der Decke insgesamt den Mindestwärmeschutz unterschreitet, ist diese Maßnahme sogar per Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtend. Man kann die Dämmung der obersten Geschossdecke auch gut selbst erledigen. Je nachdem, wie der Zustand des Dachbodens ist, welche Dämmmaterialien eingesetzt werden und wie gut deren Dämmwirkung ist, benötigt man hier eine Dämmdicke von 16 bis 30 Zentimetern.

Bei der Dämmung von Flach- und Schrägdächern benötigt man ähnliche Dämmstärken. Vor allem im Außenbereich und in Verbindung mit Gerüsten sind hier allerdings Fachhandwerksbetriebe gefragt.

## 2. WAS SOLLTE MAN BEIM DÄMMEN DER FASSADE BERÜCKSICHTIGEN?

Wer plant, seine Fassade neu zu streichen, sollte die Gelegenheit nutzen, diese auch gleich zu dämmen oder eine dünne Dämmung zu verbessern. Wichtig: Eigentümerinnen und Eigentümer müssen sich auch bei einer Fassadendämmung an die gesetzlichen Vorgaben halten. Das GEG schreibt für Gebäude vor, wie gut der Dämmstandard nach der Sanierung sein muss, also wie viel Wärme dann noch maximal nach außen abgegeben werden darf. Der Wärmedurchgangskoeffizient, kurz U-Wert, gibt Auskunft über den Wärmeverlust des Bauteils: Je besser die Dämmfähigkeit, desto kleiner der U-Wert und desto weniger Wärme geht verloren. Nach einer Fassadendämmung darf er nicht über 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin liegen. Ab einem U-Wert von 0,20 Watt pro Quadratmeter und Kelvin wird die Dämmung zusätzlich gefördert. Die erforderlichen Dämmstärken liegen meist zwischen 16 und 20 cm.

Außerdem gilt: Fenstertausch und Fassadendämmung sollten idealerweise zusammen geplant und umgesetzt werden. Hier gibt es drei Möglichkeiten. Das neue Fenster wird wieder dort eingebaut, wo es bislang war. Diese Variante ist baulich am einfachsten, hat aber bauphysikalische Schwächen. Besser ist, das neue Fenster rückt nach außen bis zur Mauerwerkskante und an die Dämmung. Dies wird sehr häufig umgesetzt, um Wärmebrücken zu mindern. Die wärmetechnisch beste Lösung ist es, das neue Fenster ganz in die Dämmebene einzubauen. Dies ist aber aufwändiger und daher kostenintensiver. Auch ein Lüftungskonzept sollte bei dem Fenstertausch nicht vergessen werden.



Ihr Meisterbetrieb  
GmbH 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

## 3. WARUM LOHNT ES SICH, DIE KELLERDECKE ZU DÄMMEN?

Die nachträgliche Dämmung der Kellerdecke ist eine weitere Sanierungsmaßnahme, die man mit etwas handwerklichem Geschick gut selbst durchführen kann. Die Maßnahme sorgt für einen warmen Fußboden im Erdgeschoss und senkt seine Heizkosten um bis zu zehn Prozent. Dafür sollten zunächst ungedämmte oder schlecht gedämmte Heizleitungen an der Kellerdecke deutlich dicker als der Rohrdurchmesser eingepackt werden. Im Anschluss kommt die eigentliche Dämmung. Für das Anbringen der Dämmplatten an der Kellerdecke gibt es unterschiedliche Systeme: sie werden geklebt, gedübelt oder mit einem Schienensystem befestigt. Wenn genug Platz vorhanden ist, sollte die Dämmstoffstärke mindestens zwölf Zentimeter oder mehr betragen.

Weitere Informationen finden Interessierte unter [www.zukunftaltbau.de/kellerdecke](http://www.zukunftaltbau.de/kellerdecke)

## 4. WELCHE DÄMMATERIALIEN EIGNEN SICH FÜR DIE GEBÄUDEHÜLLE?

Dämmmaterialien kann man in drei Kategorien einteilen: Dämmstoffe aus fossilen Rohstoffen, mineralische Dämmmaterialien und Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen. Zu ersteren zählen Hartschaumplatten aus Polyurethan oder Polystyrol. Beispiele für mineralische Materialien sind Platten aus Steinwolle oder Glaswolle. Holzfasern- oder Zellulosedämmungen werden aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt. Materialien auf Basis fossiler Rohstoffe sind meist die günstigsten und haben häufig den besten Dämmwert, hier kann die Dämmstärke also am geringsten ausfallen. Mineralische Dämmungen liegen sowohl hinsichtlich Kosten als auch erforderlicher Dämmstärke leicht darüber, haben dafür sehr gute Eigenschaften beim Brandschutz. Häufig noch etwas teurer sind die Dämmstoffe auf Basis nachwachsender Rohstoffe. Um damit denselben Dämmwert wie bei fossilen Materialien zu erreichen, sind einige Zentimeter mehr Dämmung notwendig.

Übrigens: Alle Dämmstoffe sparen innerhalb kurzer Zeit deutlich mehr Energie ein, als zu ihrer Herstellung erforderlich ist.

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

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



**HAPPY  
RENOVIEREN?  
Gerne!**

*Ihre Freiburger Bau modernisierer*

[www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)



Einfach anrufen  
0761  
45997-0



# Was bedeuten eigentlich die Zahlen auf dem Thermostat?

## Richtig eingestellt: Heizung

In vielen Haushalten sind Thermostate ein unverzichtbares Werkzeug, um die Raumtemperatur zu regulieren und ein angenehmes Wohnklima zu schaffen. Doch was bedeuten eigentlich die Zahlen auf dem Thermostat? Die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen, weiß, wie man nicht nur den Komfort in den eigenen vier Wänden gewährleistet, sondern auch Heizkosten optimiert.

### NIEDRIGE ZAHLEN (1 BIS 2) FÜR ABWESENHEIT UND NACHT

Die niedrigen Zahlen auf dem Thermostat entsprechen einem Temperaturbereich von etwa 12 bis 16 Grad Celsius. Die Heizung springt weniger oft an, was den Energieverbrauch und die Heizkosten reduziert. Das ist sinnvoll, wenn man tagsüber nicht zu Hause ist, zwischendurch mal durchlüftet oder nachts für eine kühlere Schlafumgebung.

### MITTLERE ZAHLEN (3 BIS 4) FÜR DEN TAGESBETRIEB

Die mittleren Zahlen auf dem Thermostat entsprechen einem Temperaturbereich von etwa 18 bis 22 Grad Celsius. Diese Einstellungen sind ideal für Wohnräume wie das Wohnzimmer, weil sie eine angenehme und behagliche Raumtemperatur bieten. Die mittleren Zahlen sind oft ein guter Kompromiss zwischen Komfort und Energieeinsparung. Die Heizung arbeitet effizient, ohne unnötig viel Energie zu verbrauchen.

### HOHE ZAHLEN (5 BIS 6) FÜR SCHNELLES AUFHEIZEN

Die hohen Zahlen entsprechen einem Temperaturbereich von etwa 24 bis 28 Grad Celsius. Um Räume schnell aufzuheizen, beispielsweise vor dem Duschen oder Baden, erreicht man mit dieser Einstellung flott die gewünschte Wärme. Eine dauerhafte Lösung sollte das jedoch nicht sein, denn der Energieverbrauch ist höher, weil die Heizung intensiv arbeitet. Um Energie zu sparen, ist es sinnvoll, das Thermostat nach dem schnellen Aufheizen wieder auf eine mittlere Zahl zurückzustellen.

### SCHNEEFLOCKE (FROSTSCHUTZ) FÜR SELTEN GENUTZTE RÄUME

Das Schneeflocke-Symbol auf einem Thermostat steht für die Frostschutzfunktion. Sie ist besonders wichtig in kalten Monaten, um sicherzustellen, dass die Raumtemperatur knapp über dem Gefrierpunkt, meist um die fünf Grad Celsius, bleibt. Diese

Einstellung verhindert, dass Wasserleitungen einfrieren, ohne unnötig viel Energie zu verbrauchen. Sie ist nützlich in Räumen, die selten genutzt werden oder in denen die Heizung normalerweise ausgeschaltet ist, wie Keller oder Garage. Oder wenn man längere Zeit nicht zu Hause ist.

### SONNE (KOMFORTTEMPERATUR) FÜR BESTIMMTE ZEITEN UND RÄUME

Das Sonnensymbol steht für eine voreingestellte Komforttemperatur, die meist zwischen 20 und 22 Grad Celsius liegt. Sie ist ideal für Räume, in denen man sich tagsüber aufhält und eine konstante, angenehme Temperatur haben möchte. Auf manchen programmierbaren Thermostaten lässt sich die Komforttemperatur automatisch zu bestimmten Zeiten einstellen. Das spart Energie, weil die Heizung nur dann läuft, wenn sie wirklich benötigt wird.

## Elektroauto und Wallbox

### Intelligent Strom tanken

Der Umstieg auf ein Elektroauto wirft viele Fragen auf – allen voran: Wie und wo kann ich mein Fahrzeug am besten laden? Da Haushaltssteckdosen nicht für die hohen Dauerlasten ausgelegt sind und der Ladevorgang hier im schlimmsten Fall zu Überhitzung und Schmorbränden führen kann, sind Alternativen gefragt. Von der richtigen Planung beim Hausbau über gesetzliche Vorgaben bis hin zur Wahl der passenden Ladeleistung gibt es einiges zu beachten.

Besonders komfortabel und sicher lädt man ein Elektroauto zu Hause – idealerweise über eine fest installierte Wallbox, in die Strom aus der hauseigenen Photovoltaik-Anlage gespeist wird. Dabei spielt die richtige Platzierung der Wallbox eine entscheidende Rolle: In der Regel wird die Ladestation an der Wand in der Garage oder im Carport montiert, alternativ kann sie auf einer stabilen Metallstiele im Außenbereich stehen. Wichtig ist, dass der Abstand zwischen Wallbox und Ladeanschluss des Fahrzeugs nicht zu groß ist, um eine bequeme Handhabung des Ladekabels zu gewährleisten. Wird die Wallbox im Freien installiert, sollte sie zudem gut vor Wind und Wetter geschützt sein.

Auch wer aktuell noch kein E-Auto besitzt, sollte bei einem Neubau oder einer Sanierung bereits an zukünftige Lademöglichkeiten denken. Rohrrohre und passende Stromanschlüsse lassen sich frühzeitig einplanen – das erspart später kostspielige Nachrüstungen und ermöglicht eine flexible Anpassung an die Elektromobilität.



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

**SMART  
WOHNEN,  
SCHLAU  
SPAREN**

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

### 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

**WALLBOX WIRD ÜBER FACHBETRIEB ANGEMELDET**

Steht der Einbau einer Wallbox an, sollte ein Elektro-Fachbetrieb hinzugezogen werden. Dieser prüft, ob die vorhandene Elektroinstallation für den gewünschten Standort geeignet ist, berät zu den notwendigen technischen Anforderungen und übernimmt die Anmeldung der Wallbox beim Netzbetreiber.

Bei der Wahl der Ladeleistung kommt es auf das individuelle Ladeverhalten an: Wer sein E-Auto hauptsächlich über Nacht zu Hause laden möchte, ist mit einer 11-Kilowatt-(kW)-Wallbox meist gut beraten. Wer hingegen auf eine schnellere Ladezeit angewiesen ist und dessen Fahrzeug dies unterstützt, der profitiert von einer leistungsstärkeren 22-kW-Wallbox.

Wie schnell ein Elektroauto tatsächlich geladen wird, hängt jedoch nicht nur von der Wallbox ab, sondern auch von der Ladetechnik des Fahrzeugs. Moderne E-Autos verfügen in der Regel über einen zwei- oder dreiphasigen On-Board-Charger, der das Laden effizienter macht. Zudem sind heute Typ-2-Stecker in Europa Standard – sie sorgen für eine einheitliche Kompatibilität zwischen Wallbox und Fahrzeug.

**WALLBOX MUSS STEUERBAR SEIN**

Anders als früher müssen neu installierte Wallboxen heute steuerbar sein – so schreibt es der Gesetzgeber in § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) vor. Der Grund: Um eine Überlastung des Stromnetzes zu vermeiden, dürfen Verteilnetzbetreiber in bestimmten Situationen die Stromzufuhr vorübergehend drosseln.

Diese sogenannten steuerbaren oder smarten Wallboxen bieten jedoch nicht nur regulatorische Vorteile, sondern ermöglichen auch eine optimierte Nutzung des Ladestroms. So lassen sich Ladezeiten flexibel anpassen – beispielsweise kann das E-Auto gezielt dann geladen werden, wenn die eigene Photovoltaik-

Anlage besonders viel Strom produziert oder wenn bei dynamischen Stromtarifen die Strompreise gerade niedrig sind. Voraussetzung dafür ist ein entsprechendes Energiemanagementsystem, das die Steuerung übernimmt und eine effiziente Nutzung der verfügbaren Energie gewährleistet.

**ENERGIEZÄHLER IN ERWÄGUNG ZIEHEN**

Wird die Wallbox nicht nur privat, sondern beispielsweise für ein Firmenfahrzeug oder von Nachbarn und Bekannten mitgenutzt, sollte sie über einen geeigneten Energiezähler verfügen. Ein mess- und eichrechtskonformer oder zumindest MID-zertifizierter Zähler ermöglicht eine präzise Abrechnung des verbrauchten Stroms und sorgt für Transparenz bei den Kosten.

Die Gesamtausgaben für die Installation einer Wallbox hängen sowohl von den Gerätekosten als auch vom Installationsaufwand vor Ort ab. Smarte Wallboxen sind bereits für wenige Hundert Euro erhältlich, doch die Einbaukosten variieren je nach den baulichen Gegebenheiten und der vorhandenen Elektroinstallation.

Um sich vor finanziellen Risiken zu schützen, lohnt es sich, den Versicherungsschutz der Wallbox zu überprüfen. Idealerweise kann sie als fester Bestandteil des Gebäudes in die Wohngebäudeversicherung aufgenommen werden. Je nach Vertragsbedingungen sind dann auch Schäden durch Sturm, Hagel oder Überspannung infolge eines Gewitters abgedeckt. Alternativ kann die Wallbox über die Hausratversicherung mitversichert werden. Wird sie von Mietern genutzt, empfiehlt sich eine private Haftpflichtversicherung mit Forderungsausfalldeckung, falls die Wallbox durch Dritte beschädigt wird. Schäden wie Marderbisse während des Ladevorgangs sind hingegen in der Regel über eine Vollkaskoversicherung des Fahrzeugs abgedeckt. Eine verpflichtende Versicherung für Wallboxen besteht jedoch nicht.


Karin Birk

# Hausbau: Durch Eigenleistung bares Geld sparen

Der Traum vom Eigenheim ist auch heute noch erfüllbar. Dabei entscheidet ganz wesentlich das vorhandene Budget darüber, wie die eigenen vier Wände am Ende aussehen werden. Wer über handwerkliche Fähigkeiten verfügt, kann einen Teil der Bauleistungen selbst erbringen und damit einiges an Geld sparen. „Allerdings müssen selbst erbrachte Leistungen die gleichen hohen Ansprüche erfüllen, wie solche, die von Profis

erbracht wurden“, warnt Rechtsanwalt Niklas Janßen von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Der Weg zum eigenen Haus beginnt mit der sorgfältigen Planung und Budgetierung des Vorhabens. Dies gilt sowohl für den Hausbau durch einen Generalunternehmer (alles aus



**DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN**

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBÄUDE-SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

Elektro Schillinger GmbH  
 Wiesentalstraße 46  
 79115 Freiburg  
 Tel. 0761 / 4 01 09-0  
 info@elektro-schillinger.de  
 www.elektro-schillinger.de



**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

einer Hand) auf dem eigenen Grundstück, als auch im Rahmen von Bauträgerprojekten, bei denen der zukünftige Eigentümer sowohl das Grundstück (Kaufvertrag) als auch den Bau des Hauses (Werkvertrag) erwirbt. Das Budget kann durch Eigenleistungen geschont werden. Meist sind dies Leistungen, die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten.

Typische Arbeiten dieser sogenannten „Muskelhypothek“ sind Maler- und Tapezierarbeiten oder das Verlegen von Bodenbelägen wie Teppich, Parkett oder – für handwerklich entsprechend versierte Bauherrn – das Fliesenlegen. Arbeiten an Garten, Terrasse, Wegen und Zäunen gehören ebenfalls zu den typischen Eigenleistungen.

Solche und andere Eigenleistungen kann der Bauherr erst dann erbringen, wenn das beauftragte Unternehmen einen bestimmten Bauabschnitt abgeschlossen hat. Damit die Koordination klappt, sollten frühzeitig Absprachen mit dem Unternehmer getroffen und schriftlich fixiert werden. Rechtsanwalt Janßen: „Bauherrn sollten sich schriftlich zusichern lassen, wann die Ausführung welcher Eigenleistung stattfinden kann. Nur so ist sichergestellt, dass die Eigenleistungen termingerecht und ohne Verzögerungen im Bauablauf erbracht werden können.“

Wichtig ist auch, dass sich Bauherrn nicht übernehmen und sich zu viele Eigenleistungen in zu kurzer Zeit aufbürden. „Es ist niemandem geholfen, wenn die gesamte Bauzeitplanung ins Rutschen gerät, weil ein Bauherr seine Eigenleistungen nicht in vollem Umfang in der vereinbarten Zeit erbringen kann“, unterstreicht Rechtsanwalt Janßen.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Eigenleistungen mangelhaft ausgeführt werden und der Unternehmer darauf aufbauen muss. „Es liegt im Interesse des Bauherrn, sicherzustellen, dass die Eigenleistungen fachgerecht und nach

den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Der Unternehmer hat zwar eine Koordinations- und Überprüfungspflicht und muss im Zweifelsfall Bedenken anmelden. Das ist aber kein Freibrief für Bauherrn, es einfach mal zu versuchen und darauf zu vertrauen, dass der Bauunternehmer im Bedarfsfall die Hand hebt“, warnt Rechtsanwalt Janßen.

Es sind auch Konstellationen denkbar, in denen die mangelhaften Eigenleistungen als Vorleistung für den Unternehmer gar nicht erkennbar sind. In diesen Fällen kann die mangelhafte Eigenleistung dazu führen, dass der Unternehmer auch für die insgesamt mangelhafte Leistung nicht haftet.

#### BAUBESCHREIBUNG ALS HERZSTÜCK IM BAUVERTRAG

Grundsätzlich gilt: Wenn Bauherrn Eigenleistungen erbringen wollen, reduziert sich damit das Leistungssoll des Bauunternehmers, das in der Bauleistungsbeschreibung schriftlich fixiert ist. Daraus geht hervor, wer welche Leistungen in welcher Zeit und Qualität erbringen muss. Somit ist die Baubeschreibung das Herzstück eines jeden Bauvertrags und sollte präzise und verbindlich formuliert sein. „Eine intensive Prüfung der Baubeschreibung vor Vertragsabschluss ist unerlässlich. Viele Streitigkeiten können vermieden werden, wenn genau festgehalten wird, welche Leistungen der Bauträger erbringen muss und welche der Bauherr in Eigenleistung übernimmt“, betont Rechtsanwalt Janßen.

Eigenleistungen können die Baukosten erheblich senken, erfordern jedoch eine sorgfältige Planung und vertragliche Regelung. Bauherrn sollten sich der Risiken bewusst sein und sicherstellen, dass alle Absprachen schriftlich dokumentiert werden. Rechtsanwalt Janßen: „Eigenleistungen sind eine Chance, aber auch eine Herausforderung. Eine klare und transparente Kommunikation zwischen Bauherr und Unternehmer ist der Schlüssel zum Erfolg.“

# Baudler

# Dach

..wir steigen Ihnen aufs

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

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

**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

## Grundsteuer nicht überall aufkommensneutral

Bereits im Januar hat der Bund der Steuerzahler eine Analyse für die 100 größten Kommunen in Baden-Württemberg durchgeführt, um zu überprüfen, inwiefern das Versprechen der aufkommensneutralen Grundsteuer eingehalten worden ist. Nun liegen die Zahlen für ganz Baden-Württemberg vor.

Die Grundsteuer bewegt weiterhin die Gemüter. Viele Bürger melden sich beim Bund der Steuerzahler und berichten von Fällen, bei denen sich die Grundsteuer wegen der Reform verfünf- oder gar verzehnfacht hat, denn die neue Grundsteuer führt gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern in vielen Fällen zu Mehrbelastungen. Ein wichtiger Faktor für die Grundsteuerlast ist der Hebesatz. 2020 haben der Städtetag und der Gemeindetag versprochen, die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen. Das bedeutet, dass die Kommunen den neuen Hebesatz so wählen sollten, dass sie nach der Reform genauso viel Grundsteuer einnehmen wie zuvor. Eine Analyse des Staatsanzeigers auf Basis der Hebesätze zum 31. März dieses Jahres zeigt jedoch, dass sich nicht jede Kommune an die Aufkommensneutralität gehalten hat. Die Hebesätze wurden dabei mit jenen verglichen, die laut Transparenzregister des Finanzministeriums zu einem aufkommensneutralen Hebesatz führen würde.

Laut dieser Analyse wurde in 716 der 1.101 Kommunen ein Hebesatz festgelegt, der im aufkommensneutralen Korridor des Transparenzregisters lag. 45 Kommunen haben sogar einen Hebesatz beschlossen, der unterhalb der Aufkommensneutralität liegt. Oberkochen ist eines dieser Positivbeispiele: Hier wurde der neue Hebesatz auf 360 Prozent festgesetzt – und somit 198 Prozentpunkte unterhalb des aufkommensneutralen Hebesatzes.

Allerdings haben auch 339 Kommunen und somit fast ein Drittel der Kommunen einen Hebesatz festgelegt, der oberhalb dieses Korridors liegt. Sieben Kommunen liegen sogar mehr als hundert Prozentpunkte oberhalb des aufkommensneutralen Hebesatzes.

In dieser Analyse des Staatsanzeigers wurden jedoch nachträgliche Hebesatzerhöhungen nicht berücksichtigt. Die Kommunen haben die Möglichkeit, die Grundsteuer bis zum 30. Juni eines Jahres rückwirkend für das laufende Jahr zu erhöhen. Davon

haben sowohl Baden-Baden (von 300 auf 345 Prozent) als auch Tübingen (von 270 auf 350 Prozent) Gebrauch gemacht. Tübingens Oberbürgermeister Palmer verharmloste diese Anhebung mit der Behauptung, dass sie die Steuerzahler „weniger als 10 Cent pro Quadratmeter im Monat“ kosten würde und bezieht sich damit auf die Wohnfläche. Eine solche Bemerkung ist allerdings nicht aussagekräftig. Zum einen hängt die neue Grundsteuer nicht von der Wohnfläche ab, sondern von der Fläche des Grund und Bodens. Die Abweichungen können erheblich sein, da auf demselben Grund und Boden auf ein Einfamilienhaus weniger Wohnfläche kommt als auf ein Mehrfamilienhaus. Zudem ist die neue Grundsteuer vom umstrittenen Bodenrichtwert abhängig ist. Während dieser Teilort Derendingen bei 675 EURO liegen kann, liegen die Werte in der Innenstadt bei bis zu 2.400 EURO. Somit wäre dort bei derselben Wohn- und Grundstücksfläche jede Hebesatzerhöhung fast vier Mal so teuer.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind auch hier wegen ihrer ohnehin hohen Bemessungsgrundlage wiederum überproportional betroffen. So steigt beispielsweise die Grundsteuerbelastung für eine Doppelhaushälfte mit einem Grundstück von 241 m<sup>2</sup> von 526,77 EURO auf 682,85 EURO und für ein Einfamilienhaus mit einem Grundstück von 700 m<sup>2</sup> von 1.522,91 EURO auf 1.973,11 EURO. Es geht hier also nicht um die berühmten „peanuts“. Es steht zu befürchten, dass andere Kommunen im Jahr 2026 dem Beispiel von Tübingen und Baden-Baden folgen und den Hebesatz erhöhen werden.

Der Bund der Steuerzahler sieht die finanzielle Herausforderungen der Kommunen. Steuererhöhungen sind allerdings der falsche Weg. Gleichzeitig sieht der Bund der Steuerzahler den Hauptgrund für die Mehrbelastung vieler Hauseigentümer in dem neuen Landesgrundsteuergesetz. Der Bund der Steuerzahler wird deshalb auch weiterhin die Musterklagen gegen das Landesgrundsteuergesetz unterstützen und hofft auf ein baldiges Urteil des Bundesfinanzhofs – denn erst dann ist der Weg zum Bundesverfassungsgericht frei.

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Störendes Trampolin im Nachbargarten

Das Sportgerät darf nicht zu nah am Zaun stehen, entfernen müssen es die Nachbarn aber nicht

Hauseigentümer zogen gegen das Trampolin im Garten der Nachbarn gerichtlich zu Felde: Das große Sportgerät störe im Garten die Optik und zudem ihre Privatsphäre, so ihre Beschwerde. Denn beim Springen auf dem Trampolin könnten die Nachbarn über den Zaun schauen und ihren Garten vollständig einsehen. Die Nachbarn müssten das Gerät entfernen oder es zumindest weiter weg von der Grundstücksgrenze aufstellen.

Während das Landgericht Potsdam die Klage rundweg abgewiesen hatte, erreichten die Hauseigentümer beim

Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg einen Teilerfolg (5 U 140/23). Das Trampolin überrage den Zaun zwischen den beiden Grundstücken um einen Meter, stellte das OLG fest. Daher beeinträchtige es die Ästhetik im Grenzbereich und stelle eine „störende Anlage“ im Sinne des Brandenburgischen Nachbarrechts dar.

Entscheidend sei dabei die Höhe des Trampolins einschließlich des rundherum gespannten Netzes. Bei einer Höhe von 2,80 Metern müssten die Nachbarn einen Grenzabstand von mindestens 1,80 Metern einhalten. Dieser Abstand werde derzeit

unterschritten, deshalb müssten die Nachbarn das Sportgerät versetzen. Die Kläger könnten aber nicht verlangen, dass es beseitigt oder nicht mehr genutzt werde.

Im Garten für die Familie ein Trampolin aufzustellen, sei ein normales Freizeitvergnügen und daher zu akzeptieren. Außerdem verringere es die Möglichkeit einer Einsicht in den Garten deutlich, wenn das Sportgerät weiter weg vom Zaun stehe. Die Sorge der Hauseigentümer um ihre Privatsphäre sei allerdings sowieso übertrieben. Es gebe nicht den geringsten Anhaltspunkt

dafür, dass sich die Nachbarn das Trampolin zugelegt haben könnten, um ihren Garten zu beobachten – zumal es schwierig sein dürfte, im Springen das Privatleben nebenan auszuspiönieren.

Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 19.09.2024 – 5 U 140/23

Juristischer Pressedienst

## Vermieter zahlten Kautions nicht zurück

Mit Wartungskosten für die Heizung können sie die Kautions nicht verrechnen

Als das Mietverhältnis beendet und die Mieterin ausgezogen war, verlangte sie von den Vermietern die Mietkaution zurück (1.143 Euro). Doch die Hauseigentümer verwiesen auf die hohen Wartungskosten für die Heizung, die die „Mieterin verschuldet“ habe. Für diese Kosten stehe ihnen Schadenersatz zu, den sie mit dem Anspruch der Mieterin auf Rückzahlung des Kautionsbetrags verrechneten.

Die Ex-Mieterin klagte auf Rückzahlung und bekam vom Amtsgericht Stuttgart Recht (34 C 545/24). Zwar sei vereinbart worden, dass die Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden könnten. Die Vermieterin dürfe diese Kosten aber nicht getrennt von einer Betriebskostenabrechnung fordern, die nicht vorliege.

Anspruch auf Schadenersatz in Bezug auf die Wartungskosten bestehe ebenfalls nicht.

Inwiefern die Mieterin diese Kosten „verschuldet“ haben könnte, sei nicht nachvollziehbar. Technische Anlagen wie eine Heizung müssten nun einmal regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, regelmäßig gepflegt und kontrolliert werden. Das sei Sache der Vermieter. Anders als von Mietern verursachte Reparaturkosten könnten Wartungskosten daher keinen zu ersetzenden Schaden darstellen.

Urteil des Amtsgerichts Stuttgart vom 13.11.2024 – 34 C 545/24

Juristischer Pressedienst

## Duschtüre defekt

Mietminderung von rund zehn Prozent gerechtfertigt

Mehrmals meldete ein Mieter der Hausverwaltung, seine Duschtüre sei defekt: Beim Duschen liefen unvermeidlich große Mengen Wasser ins Badezimmer. Eineinhalb Jahre wurde nichts repariert. Währenddessen quollen der Boden im Bad und der Laminatboden im Flur auf. Um die Schäden nicht weiter zu verstärken, legte der Mieter vor dem Duschen viele Handtücher aus. Manchmal duschte er auch in der Wohnung seines Bruders. Nach dem der Mann eineinhalb Jahre lang vergeblich die Beseitigung der Mängel gefordert hatte, minderte er die Miete

um zehn Prozent. Dafür hatte der Vermieter überhaupt kein Verständnis: Der Mieter müsse nur „entsprechende Vorkehrungen treffen“, dann sei die Dusche doch weiterhin nutzbar, meinte er. Das Amtsgericht Paderborn entschied den Streit zu Gunsten des Mieters (58a C 129/23).

Eine funktionierende Dusche gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, der Vermieter hätte so einen Mangel sofort beheben müssen. Solange er die Duschtüre nicht reparieren lasse, sei eine Kürzung der Miete um zehn Prozent angemessen. Für Mieter sei es nicht zumutbar, sich auf Dauer beim Duschen einzuschränken oder massenhaft Handtücher auszulegen, um den Mietmangel auszugleichen.

Urteil des Amtsgerichts Paderborn vom 11.04.2024 – 58a C 129/23

Juristischer Pressedienst

**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

**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

## Rollläden defekt

Insbesondere im Erdgeschoss kann eine Mietminderung berechtigt sein

Der Mieter einer Erdgeschosswohnung hatte seinem Vermieter mehrfach mitgeteilt, dass die Rollläden im Wohnzimmer und in zwei Kinderzimmern defekt seien. Sie müssten dringend repariert werden. Der Vermieter antwortete nur, die Rollläden habe ja wohl der Mieter beschädigt. Er sehe da keinen Grund, aktiv zu werden.

Verärgert behielt der Mieter schließlich eine Monatsmiete ein: Dazu war er seiner Ansicht nach berechtigt, weil er den Mietmangel erfolglos gemeldet und ebenso erfolglos mehrmals eine Reparatur gefordert hatte. Erst ungefähr ein Jahr nach der ersten Reklamation des Mieters ließ der Vermieter die Rollläden endlich instandsetzen. Zugleich kündigte er das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstands und klagte auf Räumung.

Doch das Amtsgericht Friedberg entschied den Streit zu Gunsten des Mieters (2 C 380/24). Von einem Zahlungsrückstand in Höhe von einer Monatsmiete (der für eine Kündigung nicht einmal ausreichend wäre) könne hier keine Rede sein. Der Mieter habe zu Recht Miete zurückbehalten, weil der Vermieter sich zuerst

geweigert habe, die Rollläden reparieren zu lassen.

Zur Instandsetzung sei er aber verpflichtet. Es sei denn, er könne beweisen, dass der Mieter die Rollläden tatsächlich, wie behauptet, beschädigt habe. Zu diesem Vorwurf habe der Vermieter aber nichts Konkretes vorgetragen.

Der einbehaltene Betrag von einer Monatsmiete sei auch nicht zu hoch bemessen, sondern stehe in angemessenem Verhältnis zum Mietmangel. In einer Erdgeschosswohnung stellten nicht funktionsfähige Rollläden keine „Lappalie“ dar, sondern ein Sicherheitsrisiko. Denn dieser Mangel erhöhe die Gefahr von Einbrüchen. Zudem habe der Mieter den Vermieter mehrmals erfolglos zur Reparatur aufgefordert.

Beschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 20.11.2024 - 2 C 380/24

Juristischer Pressedienst

## Bankbürgschaft als Mietkaution vereinbart

Eine fehlende Bankbürgschaft ist kein „wichtiger Grund“ für eine fristlose Kündigung

Vermieter dürfen ein neues Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung der Kautions in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug gerät. Das Kündigungsrecht gilt aber nur, wenn es bei der Kautions um einen aufteilbaren Betrag in bar geht und nicht für eine „selbstschuldnerische Bankbürgschaft“, stellte der Bundesgerichtshof klar (VIII ZR 256/23).

Im konkreten Fall sollte der Mieter für eine Wohnung mit Tiefgaragenparkplatz eine Mietsicherheit von 4.400 Euro stellen. Allerdings nicht wie üblich, indem er diesen Geldbetrag auf einmal oder in monatlichen Teilzahlungen auf das Konto der Vermieterin überwies, sondern per Bankbürgschaft. So wurde es beim Abschluss des Mietvertrags vereinbart.

Kaum hatte die Vermieterin dem Mieter die Wohnungsschlüssel übergeben, kam es zum Streit, weil er keine Bankbürgschaft vorlegen konnte. Sofort kündigte die Vermieterin fristlos. Zunächst war sie mit ihrer Räumungsklage erfolgreich, am Ende entschied jedoch der Bundesgerichtshof den Streit zu Gunsten des Mieters.

Die betreffende Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 569 Abs.2a Satz 1 BGB) beziehe sich nicht auf alle möglichen Mietsicherheiten, sondern nur auf teilbare Barkautions, so die Bundesrichter. Das ergebe sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzes: Der Mieter müsse mit einem Betrag in Höhe der zweifachen Monatsmiete im Verzug sein. Mit dieser Formulierung könnten nur teilbare Geldbeträge gemeint sein.

Auch der gesamte Kontext spreche dafür, dass das Recht auf außerordentliche Kündigung nur bei Verzug mit teilbaren Geldleistungen bestehe. Mieter dürften die Kautions „in Teilen“ mit den ersten drei Mieten überweisen – der Betrag dürfe drei Nettokaltmieten nicht übersteigen (§ 551 BGB). Für eine fristlose Kündigung genügte dagegen zwei ausstehende Teilzahlungen in Höhe der zweifachen Monatsmiete. Eine fristlose Kündigung wegen fehlender Bankbürgschaft sei unwirksam.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.05.2025 - VIII ZR 256/23

Juristischer Pressedienst

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

**seemann Tankschutz** [www.tankschutz-seemann.de](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 6 96 71 57  
Büro Kirzarten: Tel. 07 661/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51 TÜV-Mängelbeseitigung

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆

Aktion: **Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

# Anspruch auf Installation von Wohnraumentlüftern?

Das hängt davon ab, ob die nicht einverstandenen Miteigentümer beeinträchtigt werden

Wohnungseigentümer M beantragte auf einer Eigentümerversammlung im Juni 2022 die Erlaubnis für eine bauliche Veränderung. Er wollte in seiner Erdgeschosswohnung vier Wohnraumentlüfter installieren. Dazu musste die Fassade durchbohrt werden (Durchmesser: 225 mm). Außen waren sichtbare, aber farblich angepasste Abdeckungen geplant. Wie sie aussehen sollten, demonstrierte M mit Fotos und versicherte, der KfW-Standard des Gebäudes werde trotz der Baumaßnahme erhalten.

Miteigentümer äußerten Bedenken im Hinblick auf dieses Versprechen und darauf, wie sich die Installation auf die Bausubstanz auswirken werde. Der Antrag von Eigentümer M wurde mit Mehrheit abgelehnt. Dagegen klagte er und berief sich auf eine Regelung im Wohnungseigentumsgesetz (§ 20 Abs. 3 WEG):

Demnach können Eigentümer prinzipiell die Erlaubnis für bauliche Veränderungen verlangen. Wenn nicht alle Miteigentümer einverstanden sind, kommt es darauf an, ob die Gegner der Baumaßnahme durch die Veränderung beeinträchtigt bzw. benachteiligt werden. Ist das nicht der Fall, hängt die Erlaubnis nicht von deren Zustimmung ab.

Zunächst scheiterte Eigentümer M beim Landgericht. Doch der

Bundesgerichtshof hob das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück (V ZR 86/24). Ob sich ein Miteigentümer durch die Baumaßnahme objektiv nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen könne, richte sich nach den Umständen im Einzelfall, so die Bundesrichter. Anders als das Landgericht meine, scheidet jedoch M's Anspruch auf Erlaubnis nicht schon deshalb aus, weil er die Fassade durchbohren wolle.

Zwar werde von einigen Gerichten die Ansicht vertreten, dass das Durchbohren des Dachs oder einer Außenwand grundsätzlich als nachteilige bauliche Veränderung anzusehen sei, mit der alle anderen Eigentümer einverstanden sein müssten. Das treffe jedoch nicht zu.

Wenn so eine Baumaßnahme nach fachkundiger Planung und, falls nötig, statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach allen Regeln der Baukunst durchgeführt werde, könne es durchaus sein, dass sie die übrigen Eigentümer nicht beeinträchtigt. Das gelte nicht nur in Bezug auf tragende Innenwände, sondern auch für Außenwände.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.02.2025 – V ZR 86/24

Juristischer Pressedienst

# Kunstaktion am Hochhaus

Fassadengemälde an einer Gebäudeseite gestaltet die Wohnanlage nicht „grundlegend“ um

Finanziell unterstützt vom Verein „Urbaner Kunstraum O“ ließ die Stadt O an Gebäuden Fassadengemälde internationaler Künstler anbringen. Für die Kunstaktion wurde unter anderem ein – an einem Höhenzug freistehendes – Hochhaus ausgewählt, das zu einer Wohnanlage aus mehreren Hochhäusern gehört.

An einer Fassadenseite sollte sich Künstlerin G entfalten dürfen. Der Bürgermeister von O versprach sich davon einen „Leuchtturm“ der Kunst und einen Schub für den Tourismus.

Auf einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass sich die WEG an der kommunalen Kunstaktion beteiligt und die 600 qm große Fassadenseite zur Verfügung stellt. Ein an der Grundstücksgrenze angebrachter QR-Code sollte Kunstinteressierte über das Werk informieren. Nach fünf Jahren, so wurde es mit dem Kunstverein vereinbart, könne die WEG das Kunstwerk entfernen – falls gewünscht.

Eigentümer P focht den Beschluss an: Da Frau G überwiegend in schwarz-weiß arbeite, werde es sehr teuer, die erst 2022 renovierte, helle Fassade nach fünf Jahren zu überstreichen. Wie das riesige Wandgemälde aussehe, sei unbekannt. Auf jeden Fall werde es die Wohnanlage grundlegend umgestalten. Zudem befürchtete Herr P, das Gemälde könnte so viele Kunstfreunde anlocken, dass mit erheblichen Belästigungen zu rechnen sei.

Das Amtsgericht Düsseldorf wies seine Einwände zurück und erklärte den Beschluss für gültig (95b C 72/24). Das Kunstwerk werde an der schmalen Wand eines der Gebäude angebracht. Beim Blick aus den anderen Richtungen bleibe der optische Eindruck vom Hochhaus unverändert und erst recht die Optik der gesamten Anlage. Das betreffende Gebäude wirke durch seine Höhe und seine exponierte Lage. Diesen Effekt verliere es nicht durch ein Fassadengemälde. Von grundlegender Umgestaltung könne da keine Rede sein.

Dass man jetzt noch nicht genau wisse, wie das Kunstwerk später aussehen werde, liege im Wesen der Kunst. Das Resultat künstlerischen Schaffens sei nicht vorhersehbar. Geregelt sei nur, dass diskriminierende Inhalte ausgeschlossen seien. Mit erheblichen Belästigungen durch Kunstfreunde sei ebenfalls nicht zu rechnen. Denn sie müssten das Grundstück nicht betreten, um den QR-Code mit den Informationen zu finden. Fassadengemälde wirkten sowieso aus der Ferne und nicht aus der Nähe.

Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 12.12.2024 – 95b C 72/24

Juristischer Pressedienst


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



# Sauna selber bauen

## Brandschutz, Planung und die richtige Absicherung

Eine eigene Sauna ist für viele Hauseigentümer ein besonderer Wohnkomfort und steigert zugleich den Wert der Immobilie. Wer den Bau in Eigenregie plant, sollte jedoch nicht nur an Holz, Ofen und Gestaltung denken. Ebenso wichtig sind rechtliche Vorgaben sowie der passende Versicherungsschutz.

Ob Kellerraum, Dachboden oder Garten: Der Standort will sorgfältig gewählt sein. Eine gute Belüftung, Strom- und Wasseranschlüsse sowie ein ebener, rutschfester Boden sind unverzichtbar. Bereits eine kleine Fläche genügt – etwa 150 x 200 Zentimeter bieten Platz für zwei Personen. Fachleute empfehlen rund 1 bis 1,5 Quadratmeter pro Nutzer. Wer mehr Raum einplant, muss mit höheren Heizkosten rechnen und benötigt einen leistungsstärkeren Ofen.

Für den Bau einer Sauna im Garten ist ein tragfähiges Fundament nötig. Eine gute Dämmung hält die Wärme im Inneren und senkt Energiekosten. Zudem sollte die Sauna gegen Wetterrisiken wie Sturm, Hagel oder Überschwemmung geschützt sein.

### RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nicht immer lässt sich eine Sauna ohne Weiteres errichten. Für Außensaunen können Abstandsflächen zum Nachbargrundstück oder eine Baugenehmigung erforderlich sein. Auch Vorschriften zum Brandschutz sind zu beachten. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden verhindert spätere unangenehme Überraschungen.

### RISIKEN BEGRENZEN

Der Saunabetrieb ist mit besonderen Belastungen verbunden: hohe Temperaturen, schwankende Luftfeuchtigkeit und starke elektrische Beanspruchung. Eine unsachgemäße Installation kann zu Brand- oder Feuchtigkeitsschäden führen. Daher sollten Starkstromanschluss und Ofen ausschließlich von Fachkräften installiert werden. Feuerfeste Materialien, wasserdichte Elektrokomponenten und ein ausreichender Abstand zur Wand tragen ebenfalls zur Risikominimierung bei. Empfehlenswert ist zudem, stets eine Löschdecke oder einen Feuerlöscher bereitzuhalten.

### WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN SAUNABAU

Bei Indoor-Saunen mindestens 10 Zentimeter Abstand zur Wand und Decke einhalten,  
Größe an Nutzerzahl und Raumverhältnisse anpassen,  
splitter- und harzfreies Holz wählen, zum Beispiel nordische Fichte oder Hemlocktanne,  
Ofen und Steuerung als geprüfte Fertigprodukte kaufen,  
Elektroinstallation ausschließlich durch Fachkräfte vornehmen lassen.

### VERSICHERUNGSSCHUTZ NICHT VERGESSEN

Eine private Sauna steigert nicht nur den Wohnkomfort, sondern beeinflusst auch den Versicherungsschutz. Fest installierte Saunen und Saunahäuser sind in der Wohngebäudeversicherung gegen Schäden durch Feuer, Sturm oder Leitungswasser eingeschlossen. Je nach Bauweise und Ausstattung kann eine Anpassung der Versicherungssumme sinnvoll sein.

Mobile Saunen sowie das dazugehörige Zubehör zählen hingegen zum Hausrat und sind über die Hausratversicherung abgesichert, solange sie sich am Versicherungsort befinden und durch eine versicherte Gefahrenart betroffen sind.

### FAZIT

Damit das Schwitzen in der eigenen Sauna nicht von unliebsamen Überraschungen begleitet wird, sind sorgfältige Planung, die Beachtung rechtlicher Vorgaben und ein angepasster Versicherungsschutz unverzichtbar.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Sie haben Beratungsbedarf?

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



**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkenntnis



ÜBER 35 JAHRE



**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



# Abwasserrohre sanieren

## Unsichtbare Gefahr unter Putz und Estrich

Abwasserrohre gehören zu den am meisten beanspruchten Teilen eines Gebäudes – und doch schenken ihnen viele Eigentümer kaum Beachtung. Gerade in Altbauten, die oft Jahrzehnte oder gar über ein Jahrhundert alt sind, können marode Abwasserleitungen zu erheblichen Schäden führen. Verstopfungen, Rohrbrüche, Schimmel und Feuchtigkeitsschäden sind die sichtbaren Folgen eines unsichtbaren Problems. Eine rechtzeitige Sanierung der Abwasserrohre ist daher entscheidend, um die Bausubstanz zu schützen.

Im Gegensatz zu Trinkwasserleitungen stehen Abwasserrohre ständig unter Belastung durch Schmutzwasser, Fett, Seifenreste und aggressive Chemikalien. In Altbauten bestehen die Leitungen häufig noch aus Gusseisen, Ton, Asbestzement oder Kunststoff älterer Generationen – Materialien, die über die Jahrzehnte altern, korrodieren oder undicht werden.

Typische Ursachen für Schäden sind:

- **Korrosion und Materialermüdung:** Vor allem Gussrohre rosten mit der Zeit, was zu Undichtigkeiten führt.
- **Ablagerungen und Verstopfungen:** Kalk, Fett und Schmutz setzen sich in den Rohren ab, verringern den Durchfluss und erhöhen den Druck.
- **Rissbildung:** Durch Erdbewegungen, Frost oder Wurzeleinwuchs bei Rohren im Erdreich können Risse entstehen.

- **Undichtigkeiten an Muffen:** Alte Dichtungen verspröden im Laufe der Zeit und verlieren ihre Funktion.

Undichte Abwasserrohre sind nicht nur ein bauliches Problem: Sie gefährden die Hygiene im Haus, ziehen Ungeziefer an und können – besonders im Erdreich – zur Kontamination des Grundwassers führen.

### ANZEICHEN FÜR SCHADHAFTE ABWASSERLEITUNGEN

Viele Rohrprobleme bleiben lange unbemerkt, da die Leitungen in Wänden, Böden oder unter der Erde verlaufen. Dennoch gibt es Warnsignale wie gluckernde Geräusche aus den Abflüssen, häufige Verstopfungen trotz Reinigung, feuchte oder modrige Gerüche in Bad oder Keller – und nicht zuletzt Wasserflecken, Schimmelbildung und Risse in Putz und Estrich.

Die gute Nachricht: Eine aufwendige Komplettsanierung mit Stemmarbeiten ist heute nicht mehr in jedem Fall nötig. Je nach Schadensbild stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung.

### KOMPLETTAUSTAUSCH DER ROHRE

Bei stark beschädigten oder sehr veralteten Leitungen ist ein vollständiger Austausch die nachhaltigste Lösung. Dabei werden die alten Rohre entfernt und durch moderne Kunststoffrohre ersetzt. Diese sind korrosionsbeständig, langlebig und wartungsarm. Der Nachteil: hoher Aufwand und Schmutz, da für diese Maßnahme Wände oder Böden geöffnet werden müssen.

**Hausmeisterdienste  
Rohrreinigung**

**Armin Löffler**

Tel.: 0157 - 55 35 42 18

[www.rohrreinigungloeffler.de](http://www.rohrreinigungloeffler.de)



### Unsere Dienstleistungen im Überblick

Rohrreinigung	Hausmeisterdienste
Kamerauntersuchung	Hofreinigung
Dachrinnenreinigung	Pflasterreinigung
Dachüberprüfung mit Drohne	Zisternenreinigung
Gartenarbeiten	Bauendreinigung
Baumstumpfräsen / Wurzelfräsen	Entrümpelung und Entsorgung
Häckslarbeiten	Kleine Baggerarbeiten



seit  
1998

**Elztäler Kanal Sanierung** GmbH

**EKS Elztäler Kanal Sanierung GmbH**  
Elzstrasse 13, 79350 Sexau

### Unsere Leistungen in der Kanalsanierung beinhalten die Schadenserkennung und deren Instandsetzung.

- ▶ Kanal und Rohrreinigungsservice
- ▶ Rohr und Kanaluntersuchung
- ▶ Grabenlose Kanal und Rohrsanierung
- ▶ Rückstausicherung
- ▶ Rohrneuverlegung | Sanierung durch Erneuerung

Weitere Infos unter:

[www.eks-kanalsanierung.de](http://www.eks-kanalsanierung.de)

**Kontakt:** Telefon 076 81/47 10 - 0, Fax: 076 81/47 10 47  
Email: [info@eks-kanalsanierung.de](mailto:info@eks-kanalsanierung.de)

### ROHRINNENSANIERUNG (BESCHICHTUNG ODER RELINING)

Wenn die Leitungen noch stabil, aber bereits korrodiert sind, kann eine Innenbeschichtung sinnvoll sein. Dabei werden die Rohre gereinigt und anschließend mit speziellen Materialien ausgekleidet. Dieses Verfahren ist deutlich weniger invasiv und kostengünstiger als eine Neuverlegung, verlängert die Lebensdauer der Leitungen jedoch nur begrenzt und eignet sich nicht bei stark beschädigten Rohren.

### ROHRREINIGUNG UND TEILERSATZ

Bei leichteren Ablagerungen können die Leitungen mit verschiedenen Verfahren gereinigt werden. Einzelne, besonders betroffene Stellen lassen sich gezielt ersetzen. Bei lokalen Schäden wird nur der betroffene Abschnitt saniert – ideal bei punktuellen Rissen oder Muffenundichtigkeiten.

### VORSORGE IST BESSER ALS ROHRBRUCH

Die Sanierung von Abwasserrohren in Altbauten ist trotz der nötigen Investition wirtschaftlich sinnvoll. Sie schützt die Gebäudesubstanz, beugt Feuchtigkeitsschäden vor und sorgt für hygienisch einwandfreie Verhältnisse. Moderne Verfahren können die Instandsetzung heute in manchen Fällen deutlich einfacher und kosteneffizienter als früher machen.

Anna Katharina Fricke

### GESETZLICHE VORGABEN UND PRÜFPFLICHTEN

Nach § 61a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den jeweiligen Landesverordnungen sind Eigentümer verpflichtet, ihre privaten Abwasserleitungen regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen – insbesondere, wenn diese unterirdisch verlaufen. Die Prüfintervalle unterscheiden sich je nach Bundesland. Undichtigkeiten müssen umgehend beseitigt werden, um das Grundwasser zu schützen. Bei gravierenden Schäden kann die Kommune den Austausch oder die Sanierung auch anordnen.

## Grüner Wasserstoff zum Heizen: knapp, teuer und ineffizient

Fachleute aus Baden-Württemberg legen Positionspapier vor – und dämpfen Hoffnungen auf Wasserstoff-Heizungen

- Grüner Wasserstoff ist ein wichtiges Element der Energiewende. Zur Wärmeversorgung wird er jedoch voraussichtlich nicht in relevantem Umfang eingesetzt werden.
- Die Gründe: Aus erneuerbaren Energien erzeugter Wasserstoff wird noch länger knapp und teuer sein. Ihn in Wärme umzuwandeln ist darüber hinaus nicht effizient.
- Zu diesem Schluss kommt ein Positionspapier von fünf Fachleuten aus Baden-Württemberg

Grüner Wasserstoff (H<sub>2</sub>) gilt als unverzichtbarer Baustein für ein klimafreundliches Energiesystem. Vor allem energieintensive Branchen wie Stahl und Chemie werden ihn brauchen, um treibhausgasneutral zu werden. Für die Beheizung von Gebäuden wird der chemische Energieträger dagegen allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen. Zu diesem Schluss kommen Fachleute von fünf renommierten Institutionen aus Baden-Württemberg in einem Positionspapier. Die Autoren und Autorin stammen von der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW), dem Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE, dem Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu), dem Verband der regionalen Energie- und Klimaschutzagenturen Baden-Württemberg (rEA BW) und dem Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg (ZSW). Die Hauptgründe für die Skepsis: Grüner Wasserstoff wird auf absehbare Zeit knapp und teuer bleiben. Zudem ist der Einsatz zur Erzeugung von Raumwärme ineffizient. Hier bieten sich eher Wärmepumpen und Wärmenetze an.

Ein treibhausgasneutrales Energie- und Wirtschaftssystem ist zwingend auf CO<sub>2</sub>-frei produziertem Wasserstoff angewiesen. Ohne ihn ist der erforderliche vollständige Verzicht auf fossile Energieträger und Rohstoffe nicht möglich. Der chemische Energieträger kann im großen Maßstab dort erzeugt werden, wo ausreichend erneuerbarer Strom und Wasser zur Verfügung stehen. Er lässt sich flexibel herstellen und nutzen und

ermöglicht, erneuerbare Energien in die Sektoren Industrie und Mobilität zu bringen. Diese Sektoren können nur teilweise elektrifiziert werden. Zahlreiche industrielle Fertigungsprozesse etwa benötigen Brennstoffe, die sehr hohe Flammentemperaturen bereitstellen.

Große Hoffnungen liegen auch auf dem Einsatz von Wasserstoff in der Wärmeversorgung von Gebäuden. Der Einbau neuer mit Erdgas betriebener Heizungen wird künftig eingeschränkt. Erlaubt bleibt der Einsatz von Gasheizungen jedoch für Anlagen, die sich mit klimaneutralem Wasserstoff oder Biomethan betreiben lassen. Bei sogenannten H<sub>2</sub>-ready-Heizungen handelt es sich um Geräte, die bereits heute einen bestimmten Anteil Wasserstoff im Brennstoffgemisch vertragen und später vollständig auf dieses Gas umgestellt werden können.

### HOHE KOSTEN, VERFÜGBARKEIT UNSICHER, ENERGETISCH NICHT SINNVOLL

Das Problem an dem Plan, so argumentieren die Autorinnen und Autoren rund um den Initiator Volker Kienzlen von der Landesenergieagentur KEA-BW: Grüner Wasserstoff ist derzeit kaum verfügbar und wird künftig vor allem in der Industrie benötigt. Für den Gebäudesektor bleiben daher, wenn überhaupt, nur geringe und teure Restmengen. Hinzu kommen hohe Kosten für die Umrüstung sogenannter H<sub>2</sub>-ready-Heizungen auf den Betrieb mit reinem Wasserstoff – technisch ist das bislang noch nicht in großem Maße möglich.

Zudem müsste das deutsche Gasnetz auf Wasserstoff umgestellt werden. Zwar ist das technisch machbar, doch die Hürden sind enorm. Parallel steigen die Kosten für Erdgas infolge höherer CO<sub>2</sub>-Bepreisung und sinkender Nutzerzahlen im Netz. Damit wird der Betrieb gasbasierter Heizsysteme langfristig immer teurer. Auch energetisch überzeugt Wasserstoff in der Gebäudeheizung nicht: Für die gleiche Wärmemenge wird für die Herstellung von Wasserstoff vier bis sechsmal mehr Strom benötigt als beim Einsatz einer Wärmepumpe.

**IM GEBÄUDEBEREICH WIRD GRÜNER WASSERSTOFF NICHT ZUM EINSATZ KOMMEN**

Das Fazit des Positionspapiers: Ohne klimaneutralen Wasserstoff ist die Energiewende nicht zu schaffen. Grüner Wasserstoff wird insbesondere für die Industrie relevant werden – sie ist ohne den chemischen Energieträger nicht oder nur sehr schwer zu dekarbonisieren. Für den Heizungskeller ist das knappe und teure Gas dagegen keine realistische Option und wird wohl nur in Einzelfällen Gebäude beheizen.

Das Positionspapier „Wasserstoff zur Wärmeversorgung – Chancen und Limitierungen“ gibt es kostenfrei auf der Internetseite der KEA-BW: [www.kea-bw.de/news/neues-fachpapier-wasserstoff-zur-waermeversorgung-chancen-und-limitierungen](http://www.kea-bw.de/news/neues-fachpapier-wasserstoff-zur-waermeversorgung-chancen-und-limitierungen)



## Winterdienst

### Pflichten für Vermieter und Mieter

Wenn im Winter die Gehwege, Einfahrten und Treppen von Schnee und Eis bedeckt sind, stellt sich die Frage: Wer ist für die Räumung verantwortlich? In Deutschland ist der Winterdienst nicht nur eine Frage der Sicherheit, sondern auch eine rechtliche Pflicht. Sowohl Vermieter als auch Mieter sollten daher genau wissen, welche Aufgaben ihnen obliegen, um Unfälle und mögliche Haftungsfälle zu vermeiden.

Die Verkehrssicherungspflicht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Danach muss derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält – etwa ein Grundstück mit Gehweg –, dafür sorgen, dass Dritte nicht zu Schaden kommen. Für Hauseigentümer bedeutet das: Sie sind grundsätzlich verpflichtet, Gehwege und Zugänge zum Haus in einem verkehrssicheren Zustand zu halten.

Viele Städte und Gemeinden regeln den Winterdienst zudem durch Satzungen. Diese schreiben etwa vor, ab welcher Uhrzeit geräumt und gestreut sein muss und in welcher Breite Gehwege freigehalten werden sollen. Üblich sind Gehwegbreiten von mindestens einem Meter sowie Räumzeiten zwischen 7 Uhr morgens und 20 Uhr abends, an Sonn- und Feiertagen mancherorts etwas später.

#### PFLICHTEN DES VERMIETERS

Der Vermieter trägt die Hauptverantwortung für die Verkehrssicherheit. Er kann den Winterdienst zwar an seine Mieter oder an einen externen Dienstleister übertragen, bleibt aber kontroll- und überwachungspflichtig. Konkret bedeutet das:



- Organisation: Der Vermieter muss sicherstellen, dass der Winterdienst zuverlässig durchgeführt wird.
- Kontrolle: Selbst wenn der Mieter verantwortlich ist, sollte der Vermieter stichprobenartig prüfen, ob der Pflicht nachgekommen wurde.
- Haftung: Kommt es zu einem Unfall, haftet im Zweifel der Eigentümer – insbesondere, wenn er keine wirksame Übertragung nachweisen kann.

Die Kosten für einen professionellen Räum- und Streudienst kann der Vermieter in der Regel über die Nebenkosten abrechnen, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Foto: Bru-no / Pixabay.com

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 richtige Wahl seit 1875

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

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

Hailerweg 6  
79114 Freiburg

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

### PFLICHTEN DES MIETERS

Häufig wird der Winterdienst durch eine Klausel im Mietvertrag oder in der Hausordnung auf die Mieter übertragen. Diese Regelung ist rechtlich zulässig, sofern sie klar und eindeutig formuliert ist. Für Mieter bedeutet das:

- Einsatzbereitschaft: Sie müssen zu den festgelegten Zeiten Gehwege, Zugänge, Treppen und gegebenenfalls Garagenzufahrten räumen und streuen.
- Streumittel: Gemeinden verbieten oft Salz, weil es die Umwelt schädigt. Sand, Splitt oder Granulat sind die üblichen Alternativen.
- Vertretung: Ist der Mieter verhindert, etwa wegen Urlaub oder Krankheit, muss er eigenständig für Ersatz sorgen.

### HAFTUNGSFRAGEN IM SCHADENSFALL

Rutscht ein Passant auf einem nicht geräumten Gehweg aus, haftet in erster Linie derjenige, dem die Pflicht zum Winterdienst obliegt. Wurde der Winterdienst wirksam auf den Mieter übertragen, kann dieser haftbar gemacht werden. Allerdings bleibt auch der Vermieter in der Pflicht: Hat er die Übertragung nicht ausreichend kontrolliert, droht eine Mitverantwortung.

Allerdings wird Fußgängern von der neueren Rechtsprechung zunehmend eine gewisse Eigenverantwortung auferlegt. Ist erkennbar, dass ein Gehweg nach Schneefall weder geräumt noch gestreut wurde, muss der Passant gesteigerte Aufmerksamkeit und Vorsicht walten lassen. Kommt es dennoch zu einem Sturz, trägt der Geschädigte oftmals ein Mitverschulden. Er kann auch nicht blindlings darauf vertrauen, dass überall lückenlos gestreut wurde, und er kann nicht erwarten, dass bei spontan auftretender Glätte rutschige Stellen unmittelbar geräumt werden.

Anna Katharina Fricke

### PRAKTISCHE TIPPS

- Mietvertrag prüfen: Ist die Winterdienstpflicht klar geregelt?
- Gemeindegatsung beachten: Dort sind Räumzeiten und Streumittel genau vorgeschrieben.
- Kontrolle dokumentieren: Vermieter sollten Nachweise über die Übertragung und stichprobenartige Kontrollen aufbewahren.
- Planung: Mieter sollten frühzeitig Nachbarn oder anderweitigen Ersatz einbinden, falls sie selbst verhindert sind.

## Vernetzte Küche

### Anbrennen war gestern

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz (KI) verändern immer mehr unseren Alltag. Das gilt auch für die smarte Küche, wo immer mehr Haushaltsgeräte über Sprachbefehl, Smartphone oder Tablet gesteuert werden – und manchmal sogar untereinander kommunizieren.

Was sich vor einigen Jahren noch wie Science-Fiction angehört hat, ist heute Realität: ein Kühlschrank, der sich per Sprachbefehl öffnen lässt. Ein Backofen, der mitteilt, wann das Ofengemüse fertig ist. Ein Grill, der für jedes Fleisch die optimale Temperatur erkennt.

Auf großen Messen und anderswo kann man erleben, wie die KI in die Küche einzieht und die Arbeit erleichtert. Dabei können die Geräte untereinander vernetzt und wahlweise auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden werden. Da gibt es beispielsweise das schlaue Kochfeld. Kaum wird es eingeschaltet, brodelt auch schon das Wasser im Topf, der Dunstabzug wird dazu automatisch aktiviert und in seiner Leistung gesteuert.

### RAFFINIERTER BACKÖFEN

Backöfen werden ebenfalls immer raffinierter: Sie erkennen über eine Kamera in ihrem Inneren, was gebacken, gegrillt oder gedämpft werden soll. Entsprechende Fotos können dann am Handy abgerufen und der Backofen aus der Ferne gesteuert werden. Bei manchen Backöfen sorgt der Sensor auch eigenständig dafür, dass die Pizza oder die Lasagne nicht zu stark gebacken oder gebräunt wird.

Bei anderen Modellen kann man über einen Touchscreen eingeben, ob das Gericht tiefgefroren ist und ob es gedämpft oder geröstet werden soll. Der Ofen stellt sich dann entsprechend darauf ein. Auf Wunsch liefert eine App auch gleich ein Rezept für den noch tiefgefrorenen Fisch. Dabei werden die Rezepte über Updates regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

### GANZ NEU: DAMPFGARSCHUBLADEN

Neu sind sogenannte Dampfgarschubladen. Hier können die Speisen mithilfe von heißem Dampf gegart werden. Der eine oder andere Hersteller integriert dieses Zubehör unter dem Ofen, wo es früher einmal eine Schublade für Backpapier, Bleche oder andere Küchenutensilien gab. Nötig dafür sind ein Stromanschluss und ein Wasserbehälter im Gerät.

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
■ ■ ■ DIE FACH-HÄNDLER

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

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Und das Beste: Wer unsicher ist, ob das Kochfeld oder der Backofen tatsächlich abgeschaltet wurde, kann dies über die App aus der Ferne prüfen. Über eine Warnmeldung auf dem Smartphone oder Tablet kann auch angezeigt werden, falls die Tür des Kühlschranks oder der Kühlkombination nicht richtig geschlossen ist.

**KÜHLSCHRANK MIT KAMERA UND TOUCHSCREEN**

Öffnen lassen sich Kühlschrankschranktüren heute nicht nur mit der Hand, sondern auch per Sprachsteuerung. Über eine Innenkamera lässt sich darüber hinaus der Inhalt des Kühlschranks einsehen. Das ist praktisch, wenn man zum Beispiel beim Einkaufen den Überblick über die heimischen Vorräte verloren hat. Neuerdings gibt es auch Frischhaltebehälter für den Kühl- oder Gefrierschrank mit einem QR-Code. Wer vorher eingibt, was er wann in den Kühlschrank stellt und wie lange es haltbar ist, kann später über eine App checken, welche Produkte schnell verarbeitet werden müssen.

Andere Hersteller wiederum bieten Kühlschrankschranke mit einem integrierten Touchscreen an. Auf ihm können nicht nur Einkaufslisten erstellt oder Rezepte abgelesen werden. Damit lässt sich sogar Musik abspielen. Und wer gerade gemütlich auf dem Wohnzimmersofa einen Film sieht und anschließend das Essen

vorbereiten will, kann den Streifen beim Werkeln in der Küche einfach weiterschauen.

**GESCHIRRSPÜLER UND SAUGROBOTER**


Auch die Bedienung der Spülmaschine oder des Saugroboters wird durch die Vernetzung und den WLAN-Router zu Hause per App möglich. So kann beispielsweise die Spülmaschine über das Handy ein- und ausgeschaltet werden.

Wie von Zauberhand gesteuert gibt es auch Staub- und Wischroboter mit integriertem Wassertank, die unter Spüle oder anderen Elementen ihre „Garage“ haben. Wann immer gewünscht, kommen sie dort hervor und befreien den Küchenboden von Staub und Schmutz – saugen und wischen auf Befehl.

Bleibt die Beleuchtung. Je nach Tätigkeit ist es in der Küche besonders wichtig, die Lichtquellen gut steuern zu können. Das beginnt mit dem Arbeitslicht über dem Kochfeld oder der Spüle und reicht bis zur dimmbaren Deckenbeleuchtung oder anderen Lichtquellen, die für ein schönes Ambiente beim Essen sorgen. Das Licht und die smarten Küchengeräte können über passende Schnittstellen auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden und je nach Tageszeit automatisch eingeschaltet werden.

Karin Birk

**Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!**

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

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 Datenschutzzinformatiionsblatt 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) \_\_\_\_\_

# Wichtige Änderungen beim Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg

Wir hatten bereits darüber informiert, dass das Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg zum 01.01.2026 durch ein moderneres Online-Portal abgelöst wird. Damit ändert sich auch der technische Betreiber des Portals. Die bekannte Domain <https://www.mietvertrag-hausundgrund.de> bleibt erhalten. Sie müssen sich lediglich beim ersten Login in das neue Portal einmalig neu registrieren.

## VORTEILE DES NEUEN ONLINE-PORTALS FÜR MIETVERTRÄGE:

- Noch mehr Rechtssicherheit bei den Vertragsmustern
  - Hohe Benutzerfreundlichkeit durch einfache Bedienbarkeit
  - Moderne Bezahlmöglichkeiten (anstelle Lastschriftzugang)
- WICHTIG:** Viele unserer Kunden haben im bisherigen Portal Mietverträge gespeichert bzw. hinterlegt, die sie mit ihren

Mieterinnen und Mietern abgeschlossen haben. Beim Wechsel zum neuen Dienstleister ist es wichtig, dass diese Dokumente rechtzeitig gesichert werden, um einen Verlust oder den Verlust der Abrufbarkeit zu vermeiden.

Sie können Ihre unter der bisherigen Portal-Adresse <https://www.mietvertrag-hausundgrund.de> gespeicherten Mietverträge noch bis zum **22.03.2026** herunterladen, abspeichern und ggf. ausdrucken. Danach ist ein Zugriff auf das alte Portal nicht mehr möglich! Bitte beachten Sie, dass wir keinen Zugriff auf Ihre gespeicherten Mietverträge haben. Der Download ist ausschließlich durch Sie selbst möglich.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## 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 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

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR DEUTSCHLAND

Oktober 2025, **123,0**

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Oktober 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: **05.01.2026**

# 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

**ISOTEC**  
IMMER BESSER.



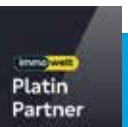
**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg



**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

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

**Klar**  
Sanitärtechnik  
Adolf

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz



**Veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 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!