

111. Jahrgang

Ausgabe
04 | 2026

 **Freiburger**

Hausbesitzer-Zeitung

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



**Kritik am
Mietrechtsentwurf**

MEHR REGULIERUNG -
WENIGER INVESTITIONEN

**Mietspiegel für
das Dreisamtal**

IHRE MITHILFE IST GEFRAGT -
DATENERHEBUNG HAT BEGONNEN

**Sonderberatungstag
Immobilienverkauf**

JETZT TERMIN SICHERN!
AM 29.04.2026



FREIBURG - ALTSTADT

Mehrfamilienhaus für Altbauliebhaber
Baujahr 1885 mit 4 Wohnungen, Wohnfläche ca. 280 m²,
Grundstück ca. 260 m², Gas-EH (2015-2024),
BA 182,2 kWh/m²a, F, unterkellert, Speicher ungedämmt
KM 26.640,- € p.a. Die Beletage ist bezugsfrei.
KP € 1.400.000,-

IHRINGEN

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und 1 Ladengeschäft, Baujahr 1871, letzter Umbau 2017, Wohnfläche ca. 315 m² + 78 m² Ladenfläche, Grundstück ca. 244 m², Gas-ZH, Energieausweis beauftragt, zentrale Lage
KP € 619.000,- INKL. GARAGE



BREISACH-NIEDERRIMSINGEN

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen (DHH),
Baujahr 1984, Wohnfläche ca. 375 m²,
Grundstück ca. 457 m², Gas-ZH (2016) und Solarthermie,
VA 115 kWh/m²a, D, unterkellert, Speicher gedämmt,
KM 29.400,- € p.a. und 1 DG-Studio frei
KP € 970.000,- INKL. DOPPELGARAGE

FREIBURG - VAUBAN

2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, 2. OG
Baujahr 2003, Fernwärme VA 70 kWh/m²a, B,
vermietet, KM 7.590,- € p.a.
Die Mieter sind bereits auf der Suche nach einer
größeren Wohnung.
KP € 339.000,- INKL. TG-PLATZ



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Haus & Grund kritisiert Mietrechtsentwurf
Mehr Regulierung – weniger Investitionen, weniger Wohnraum
- 4 Worauf es beim Zahlungsplan ankommt
- 5 Wohnungsbau
Baugenehmigungen steigen wieder – Trendwende mit Vorbehalt
- 6 Energieanbieter in der Pflicht:
Neuer Ansatz für Heizungsmodernisierung
- 6 Entlastung von Verbrauchern
- 6 Heizen, Wohnen, Sparen:
Was sich 2026 für deutsche Haushalte ändert
- 7 Nachfrage bleibt stabil: Eigentumserwerb zwischen Zinswende und Wohnraummangel

RECHT & STEUER

- 8 Grundsteuer
Verfassungsbeschwerde gegen Bundesmodell eingelegt
- 9 Einzugsstermin fixieren und Baufortschritte kontrollieren
- 9 Bauherren-Rechtsschutzversicherung
Konfliktpotenzial am Bau absichern
- 10 Schlusserben sind „unsere Kinder“
- 11 Mietmängel angezeigt, aber nicht prüfen lassen
- 11 Feuchte Flecken trotz Fassadenanstrichs

WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Wer zahlt für die Reparatur mangelhafter Fenster?
- 12 Teilungserklärung hat Vorrang
- 13 Wer zahlt für die Reparatur mangelhafter Fenster?
- 13 Alternative Wohnprojekte richtig versichern
- 13 So schützen Sie die Gemeinschaft

RUND UMS HAUS

- 14 Photovoltaik und Speicher
- 14 Sonnenenergie, die sich rechnet
- 15 Balkonkraftwerke
Kein Ende des Booms
- 16 Im Frühling die Solaranlage gründlich prüfen
Großreinemachen auf der Solaranlage:
Höhere Erträge dank sauberer Module – auch bei Balkonanlagen
- 18 Balkongärtnern
Grüner Luxus auf kleinem Raum
- 19 Irrglaube: Dränung ersetzt Gebäudeabdichtung
Eine Entlastung durch Entwässerungssystem kann dennoch sinnvoll sein

VERBANDSINFO

- 20 Neuer Mietspiegel für das Dreisamtal
Ihre Mithilfe ist gefragt – Datenerhebung hat begonnen
- 20 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 29.04.2026
Jetzt Termin sichern!
- 21 Grillen auf dem Balkon – erlaubt oder Konfliktquelle?
- 22 Neu im Team von Haus & Grund Freiburg
Verstärkung in der Mitgliederverwaltung und Rechtsabteilung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

**Terminänderung
der Mitgliederversammlung**
Bitte beachten Sie, dass unsere
Mitgliederversammlung in diesem Jahr
nicht im Mai, sondern am
17. September 2026 um 18:00 Uhr
im **Konzerthaus Freiburg** stattfindet.

Hinweis: Dieser Ausgabe der Hausbesitzer-Zeitung liegt ein Beileger der Firma WI Dienstleistungen bei.



Büro Freiburg
Arben Rexhepi | arben.rexhepi@lbs-sw.de
Telefon +49 761 3688714 | Mobil +49 157 80674323



Ihr Käufer steht fest, Abwicklungsservice für Ihren Verkauf!
Wir begleiten Sie rechtssicher zum Notartermin.

Ihr 5+ Immobilienmakler. **www.lbs-imosw.de**

Haus & Grund kritisiert Mietrechtsentwurf

Mehr Regulierung – weniger Investitionen, weniger Wohnraum

Der nun vorliegende Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums zur Änderung des Mietrechts ist aus Sicht von Haus & Grund Deutschland ein weiterer Angriff auf die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes. Verbandspräsident Kai Warnecke erklärt: „Dieser Entwurf ist ein Misstrauensvotum gegen die Millionen vermietender Privatpersonen, die den Großteil der Mietwohnungen bereitstellen. Wer Verträge immer weiter politisch kleinteilig steuert und Rechte zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche schwächt, wird am Ende weniger Investitionen und weniger Angebot bekommen.“

Haus & Grund Deutschland kritisiert, dass die Ausweitung der Schonfrist auf ordentliche Kündigungen keinen Schutz vor Wohnungslosigkeit bringe, sondern Zahlungsunwilligen helfe und Missbrauch zu Lasten privater Vermieter erleichtere. Sollten CDU, CSU und SPD daran festhalten, braucht es aus Sicht von Haus & Grund zumindest deutlich schnellere Verfahren (vollständige Befriedigung binnen drei Monaten), eine klare gesetzliche Definition der vollständigen Befriedigung inklusive Anwalts- und Prozesskosten sowie wirksame Grenzen gegen Wiederholung.

Die geplante starre Deckelung von Indexmieten ignoriert nach Auffassung des Verbandes die Kostenrealität der Vermietung. Indexmieten seien ein in der Praxis bewährtes Instrument zur langfristigen Wertsicherung und Planbarkeit – für Mieter und Vermieter. Problematisch sei jedoch schon heute die Kopplung an den Verbraucherpreisindex, weil dieser vermietenseitige Kostenentwicklungen – etwa im Handwerk und Bau – nur unzureichend abbilde. Dadurch sei der Substanzerhalt gefährdet. Ein pauschaler Deckel verschärfe dieses Problem, weil er Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung zusätzlich ausbremse.

Das Justizministerium will zudem beim möblierten Wohnen neue Zuschlagsregeln einziehen. Dabei gilt die Mietpreisbremse bereits auch für möblierten Wohnraum. Ein individueller Zuschlag würde vor allem für vermietende Privatpersonen massiven bürokratischen Aufwand bedeuten. Der Verbandspräsident warnt vor absehbaren Nebenwirkungen: „Wenn Möblierung nur noch unter umfangreichen Nachweispflichten möglich ist, drohen Marktverschiebungen – etwa der Verkauf von Möbeln oder die Vermietung ohne Teilmöblierung, wie zum Beispiel Küchen. Das hilft weder Mietern noch dem Wohnungsangebot, sondern verknappert flexible Wohnformen zusätzlich.“

Worauf es beim Zahlungsplan ankommt

Wer sich ein Haus bauen lässt, zahlt hierfür üblicherweise nicht nach der Abnahme den ganzen Werklohn auf einmal, sondern Schritt für Schritt abschlagsweise nach Baufortschritt. „Falls ihr Bauträger oder Generalunternehmer in Insolvenz fällt, verlieren private Bauherren, die zu viel und zu früh Vorkasse geleistet haben, dieses Geld fast völlig“, sagt Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). „Dabei braucht die Bauherrschaft dann jeden Cent, um noch irgendwie die unvollendete Bauruine fertigstellen lassen zu können. Um dem vorzubeugen, sollten sie nur einen Bauvertrag unterschreiben, der auch einen ausgewogenen Zahlungsplan enthält.“ Solch ein Zahlungsplan sollte sich immer am Bauablauf orientieren, der von Bauvorhaben zu Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein kann. Nach Erfahrungen des VPB werden Abschlagsrechnungen häufig zu früh gestellt, sodass Hauskäufer

mit teilweise fünfstelligen Beträgen in Vorkasse gehen. „Bei Generalunternehmern, die Verbrauchern ein komplettes Haus aus einer Hand anbieten, muss die letzte Rate zehn Prozent vom Werklohn oder mehr betragen. Und der ratenauslösende Bautenstand sollte immer geprüft werden“, sagt Freitag. Unabhängige Bausachverständige wie vom VPB können private Bauherren hierbei unterstützen.

„Überprüfen sollten private Bauherren mithilfe fachlicher Expertise regelmäßig, ob eine Abschlagsrechnung erst dann gestellt wird, wenn der vereinbarte Bautenstand tatsächlich auch erreicht ist“, so Freitag. Die unabhängigen Bausachverständigen vom VPB sind in der Lage, fachlich zu prüfen, ob alle nötigen Arbeiten, die im Bautenstand angegeben sind, erstens vollendet und zweitens korrekt ausgeführt sind. „Sind noch nicht alle Arbeiten abgeschlossen oder stellt der Sachverständige Baufehler fest, dürfen private Bauherren von Abschlagsrechnungen und von der Abschlussrechnung eine Teilsumme einbehalten, die höher als der Wert der ausstehenden oder nachzubessernden Bauleistungen ist“, weiß Freitag. „Man spricht vom Druckzuschlag, mit ihm übt man auf den Vertragspartner Druck aus, die fehlenden oder defizitären Arbeiten zügig durchzuführen.“ VPB-Sachverständige können beurteilen, welchen Wert die noch offenen Arbeiten haben. „Private Bauherren haben das Recht, in der Regel das Doppelte dieses Betrages als Druckzuschlag einzubehalten“, so Freitag. „Sofern alle Aufgaben erledigt sind, müssen sie die einbehaltene Summe natürlich zügig überweisen.“

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

Wohnungsbau

Baugenehmigungen steigen wieder – Trendwende mit Vorbehalt

Nach drei rückläufigen Jahren in Folge ist die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2025 erstmals wieder gestiegen. Ob daraus eine nachhaltige Belebung des Wohnungsbaus entsteht, bleibt jedoch offen.

Im Jahr 2025 wurden in Deutschland 238.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 23.200 beziehungsweise 10,8 Prozent mehr als im Jahr 2024, als die Zahl auf den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2010 gefallen war. Damit verzeichnet die Statistik erstmals seit 2021 wieder einen Anstieg. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes gelten als Frühindikator für die künftige Bauaktivität. Besonders deutlich fiel der Zuwachs im Neubau aus. Hier stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 12,6 Prozent auf 198.100. Demgegenüber nahm die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen, die durch Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden entstehen, lediglich um 2,7 Prozent auf 40.400 zu.

EINFAMILIENHÄUSER LEGEN KRÄFTIG ZU

Bei neu errichteten Wohngebäuden wurden insgesamt 194.200 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 13,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei entwickelten sich die einzelnen Gebäudearten unterschiedlich. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser stieg deutlich um 17,2 Prozent auf 44.500. Der Anstieg erstreckte sich über das gesamte Jahr. Zweifamilienhäuser blieben dagegen mit 12.600 genehmigten Wohnungen nahezu auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Zusammen machten Ein- und Zweifamilienhäuser knapp 29 Prozent der genehmigten Neubauwohnungen aus. Mehrfamilienhäuser, die überwiegend von Unternehmen errichtet werden, stellen weiterhin den größten Anteil. Hier wurden 128.100 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 12,1 Prozent. Sie stehen für rund zwei Drittel aller genehmigten Neubauwohnungen. Der Aufwärtstrend zeigte sich vor allem in der zweiten Jahreshälfte.

UNTERNEHMEN UND PRIVATPERSONEN DOMINIEREN

Rund 95 Prozent der Genehmigungen im Neubau entfielen auf Unternehmen und Privatpersonen. Unternehmen beantragten 108.800 Wohnungen, Privatpersonen 79.200. Beide Gruppen steigerten ihre Aktivitäten deutlich. Die öffentliche Hand hingegen genehmigte nur 6.900 Neubauwohnungen – ein Rückgang um 23,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

FRÜHINDIKATOR MIT BEGRENZTER AUSSAGEKRAFT

Baugenehmigungen erlauben eine frühzeitige Einschätzung der künftigen Bautätigkeit. Ob die genehmigten Projekte tatsächlich realisiert werden, hängt jedoch von der Finanzierung, Baukosten und konjunkturellen Rahmenbedingungen ab. Zudem besteht weiterhin ein Bauüberhang aus bereits genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Vorhaben. Aussagen zur tatsächlichen Bautätigkeit wird erst die Statistik der Baufertigstellungen liefern. Die aktuellen Zahlen deuten auf eine Stabilisierung hin. Von einer durchgreifenden Trendwende im Wohnungsbau kann jedoch noch nicht gesprochen werden.

Matthias zu Eicken



Für euer Wohnungsbau Eigeneheim bauen leben

Sehen, was
wirklich zählt.

QR-Code scannen, die
verborgene Botschaft im Bild
entdecken und mit etwas
Glück tolle Preise gewinnen.



200 JAHRE
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau



Energieanbieter in der Pflicht: Neuer Ansatz für Heizungsmodernisierung

Entlastung von Verbrauchern

In der Debatte um ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) fordert eine Verbände-Allianz jetzt eine komplett neue Systematik: Anstatt die Verbraucher für den verstärkten Einsatz klimaschonender flüssiger und gasförmiger Energieträger verantwortlich zu machen, sollen künftig Hersteller und Lieferanten in die Pflicht genommen werden.

Der Absatz von Heizungen ist in Deutschland auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen. Der Grund: Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG), auch als „Heizungsgesetz“ bekannt, ist keineswegs modernisierungsfördernd. Denn seine individuelle Verpflichtung zum Einsatz von 65 Prozent Erneuerbarer Energie führt bei Menschen, die ihre Heizung erneuern, in vielen Fällen zu höheren Energiekosten als vor der Modernisierung. Die klimapolitischen Ziele im Gebäudesektor können so nicht erreicht werden. Das will eine Verbände-Allianz aus den Bereichen Energieversorger und Immobilienwirtschaft jetzt ändern: Statt die Verbraucher zu verpflichten, nach einer Heizungsmodernisierung sofort hohe Anteile erneuerbarer Energien zu nutzen, sollten Energieproduzenten bzw. -lieferanten zunehmend klimaschonende gasförmige oder flüssige Energieträger in den Markt bringen. Die Erneuerbaren-Quote sollte anfangs moderat sein und dann jährlich steigen, so dass die Klimaziele für Gebäude gemeistert werden können.

Modernisierungen werden attraktiver – Bürokratie wird reduziert „Mit einer Erneuerbaren-Quote für gasförmige und flüssige Energieträger verpflichten wir die Inverkehrbringer und ermöglichen so einen echten Paradigmenwechsel in der Wärmegesetzgebung. Verlässlicher Klimaschutz wird über eine verbindliche Quote grüner Moleküle im Wärmemarkt organisiert – nicht über komplexe, kleinteilige Einzelvorgaben für Heizungsmodernisierer“, erläutert Dr. Andreas Stücke, Hauptgeschäftsführer beim Deutschen Verband Flüssiggas. Aus Sicht von Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, werden Investitionen in die energetische Modernisierung zumindest der Gebäude, bei denen die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung nicht möglich ist, so deutlich attraktiver: „Wer weniger Energie verbraucht, spart auch Geld.“

Der Ansatz würde bei Umsetzung die bisherige bürokratische Komplexität des GEG reduzieren und die Planungssicherheit beim Klimaschutz dagegen erhöhen, so Prof. Christian Küchen, Hauptgeschäftsführer beim en2x – Wirtschaftsverband Fuels und Energie. „Erneuerbare Energien kämen unabhängig vom Fortschritt der Heizungsmodernisierung in den Markt. Die Klimaschutzwirkung würde in der Gesamtbilanz den bereits geltenden Vorgaben des GEG entsprechen. Wir reduzieren also nicht den Klimaschutz, sondern machen Heizungsanierungen attraktiver.“ Zu der Allianz zählen außerdem die Verbände UNITI und MEW.

Der Vorschlag betrifft insbesondere Gebäude, bei denen die Modernisierung einer Gas- oder Ölheizung ansteht. In vielen Fällen ist es aus finanziellen oder technischen Gründen nicht möglich, die Versorgung komplett auf eine Wärmepumpe oder Fernwärme umzustellen. Deutschlandweit gibt es allein rund 5,5 Millionen Gebäude mit Öl- oder Flüssiggasheizung. Weitere 13 Millionen Heizungen sind ans Gasnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der Branche besteht erhebliches Potenzial, das Angebot an klimaschonenden Gas- und Heizölvarianten gegenüber dem heutigen Niveau auszuweiten.

Heizen, Wohnen, Sparen: Was sich 2026 für deutsche Haushalte ändert

Dieses Jahr bringt beim Heizen und für Gebäude einige Neuerungen für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer sowie für Mieterinnen und Mieter mit sich: Neben steigenden Abgaben auf fossile Energieträger stehen neue rechtliche Vorgaben des Bundes und der EU an. Das Serviceportal „Intelligent heizen“ informiert über die Änderungen: <https://intelligent-heizen.info/>

Bislang ist der Winter in fast allen Regionen Deutschlands besonders kalt und eisig. Entsprechend hoch ist der Energieaufwand, um die eigene Wohnung oder das Haus behaglich warm zu halten. In diesem Jahr müssen Haushalte dafür mit höheren Kosten für Gas und Öl rechnen, denn an einigen Stellschrauben wurde zum Jahreswechsel gedreht.

Weitere Gesetzes- und Regeländerungen sind für 2026 angekündigt. Für Verbraucherinnen und Verbraucher heißt das: informiert bleiben und möglichst vorausschauend planen - ob bei der Heizungserneuerung, beim Umbau oder Neubau.

HÖHERE CO₂-ABGABE

Zum Jahreswechsel ist die CO₂-Abgabe für fossile Brennstoffe wie Benzin, Diesel, Heizöl und Erdgas deutlich gestiegen - von 55 auf bis zu 65 Euro pro Tonne. Kundinnen und Kunden müssen



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



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

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

damit rechnen, dass ihr Gasversorger oder Heizöllieferant die Kostensteigerung an sie weitergibt. Bis zu 3 Cent könnte das pro Liter Heizöl ausmachen und bis zu 0,2 Cent pro Kilowattstunde bei Erdgas.

Laut einer Beispielrechnung der Verbraucherzentrale NRW sollte eine Familie in einem wenig sanierten Einfamilienhaus mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden mit rund 260 bis 310 Euro Mehrkosten rechnen. Ist eine Ölheizung in Betrieb können sogar bis zu 410 Euro mehr anfallen.

Bei Mietwohnungen gilt: Die zusätzlichen CO₂-Kosten werden zwischen Mietpartei und Vermieter aufgeteilt. Wie die Aufteilung aussieht, hängt auch davon ab, wie gut saniert und gedämmt das Gebäude ist.

WEITERE ÄNDERUNGEN BEI ENERGIEKOSTEN

Auswirkungen auf die eigene Energie-Rechnung haben auch weitere Änderungen: Die 2022 eingeführte Gasspeicherumlage ist zum 1. Januar 2026 entfallen. Haushalte mit einem Verbrauch von 20.000 Kilowattstunden könnten so bis zu 60 Euro einsparen. Gleichzeitig könnten die Netzentgelte um 10 bis 12 Prozent ansteigen, was insgesamt zu höheren Rechnungen führen würde. Ob Verbraucherinnen und Verbraucher 2026 mehr oder weniger für Energie zahlen, hängt stark von den individuellen Bedingungen ab. Was sich für alle lohnt:

Energie einsparen und effizient nutzen.

Tipps gibt es im Ratgeber von Intelligent heizen.



REFORM DES HEIZUNGSGESETZES KOMMT

Über das sogenannte „Heizungsgesetz“ wurde in den vergangenen Jahren viel diskutiert. Damit geht es in diesem Jahr voraussichtlich weiter. Der offizielle Titel lautet Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024). Ende 2025 hat der Koalitionsausschuss der Bundesregierung beschlossen, das Regelwerk zu reformieren und in Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) umzubenennen. Nach der Überarbeitung soll das Gesetz technologieoffener,

flexibler und einfach ausgestaltet sein. Wie die Änderungen genau aussehen, ist aber noch unklar. Für alle, die eine Immobilie besitzen, ist besonders interessant, ob sich die Anforderungen beim Einbau einer neuen Heizung ändern oder nicht. Derzeit müssen in diesem Fall 65 Prozent erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung eingesetzt werden.

SANIERUNGSPFLICHTEN NACH EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Auch aus der EU gibt es Druck: Bis Ende Mai müssen alle Mitgliedstaaten die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD 2024) in nationales Recht umsetzen. Diese sieht unter anderem vor, dass der Primärenergieverbrauch im Gebäudesektor massiv gesenkt wird, etwa indem gezielt die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst saniert werden. Für Neubauten soll stufenweise der Nullemissionsstandard eingeführt werden, ab 2028 für öffentliche und ab 2030 auch für private Gebäude.

Ob alle Vorgaben noch in 2026 mit dem GMG umgesetzt werden, ist derzeit offen. Wer eine Heizungssanierung, einen Umbau oder Neubau plant, sollte sich aber unbedingt fortlaufend informieren.

NEUE UND ERWEITERTE KFW-FÖRDERPROGRAMME

Gute Neuigkeiten gibt es für alle, die einen altersgerechten oder barrierefreien Umbau planen: Die Bundesregierung will das entsprechende KfW-Förderprogramm reaktivieren und hat dafür 50 Millionen Euro eingeplant. Ab dem Frühjahr 2026 können alle, die Wohneigentum besitzen, zur Miete wohnen oder Wohnraum vermieten die Zuschüsse für das Programm „Nr. 455-B Barrierereduzierung - Investitionszuschuss“ beantragen.

Darüber hinaus wurde das bestehende KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude“ um die Förderstufe „Effizienzhaus 55 - Wohngebäude“ erweitert. Damit wird der Neubau in Deutschland gefördert. Die Beantragung ist bereits seit Dezember 2025 möglich - 800 Millionen Euro sind dafür vorgesehen.

Nachfrage bleibt stabil: Eigentumserwerb zwischen Zinswende und Wohnraummangel

Roland Gisinger, Geschäftsführer der HW BAUFI Finanzgruppe GmbH, liest aus der aktuellen Marktlage mehr als nur Zahlen und Zinskurven und erklärt, warum Wohneigentum auch in Zeiten hoher Finanzierungskosten nichts von seiner Anziehungskraft verliert:

„Wer die Schlagzeilen der vergangenen Monate liest, könnte meinen, der Traum vom Eigenheim sei endgültig ausgeträumt. Hohe Zinsen, steigende Baukosten, teure Grundstücke – alles spricht scheinbar gegen den Kauf einer Immobilie. Und doch zeigt der Markt ein erstaunliches Bild: Die Nachfrage nach Wohneigentum bricht nicht ein. Sie hat sich verändert, ja. Sie ist vorsichtiger geworden, selektiver, strategischer. Aber sie ist da; und sie bleibt; und das ist kein Zufall. Wohneigentum stellt für viele Menschen mehr als nur eine Rechenaufgabe dar, nämlich Sicherheitsversprechen, Altersvorsorge und Lebensentwurf in einem. In einer Zeit wirtschaftlicher Unsicherheit wirkt die eigene Immobilie wie ein Anker. Während Mieten in vielen Städten weiter steigen und der Wohnungsmarkt angespannt bleibt,

gewinnt das Eigentum emotional und rational an Bedeutung. Wer einmal gekauft hat, entzieht sich zumindest teilweise der Mietspirale – ein Argument, das stärker wiegt als so mancher Prozentpunkt beim Zinssatz.

WARUM DER MARKT NICHT KOLLABIERT

Die aktuelle Lage wirkt nur auf den ersten Blick widersprüchlich. In der Baufinanzierung zeigt sich seit Monaten: Der Wunsch nach Wohneigentum ist kein kurzfristiger Konsumimpuls, sondern eng mit Lebensphasen verbunden. Auch scheint das Eigenheim für große Teile der Bevölkerung wieder erschwinglicher – vor allem nach den letzten positiven Tarifverhandlungen im öffentlichen Dienst. Zugleich bleibt der strukturelle Wohnraummangel ein zentrales Stabilisierungselement des Marktes. In vielen Regionen entsteht deutlich weniger neuer Wohnraum als benötigt, während Bestandsimmobilien seltener angeboten werden. Viele Eigentümer sind durch langfristig gesicherte Finanzierungen gebunden und haben wenig Anreiz zum Verkauf. Das begrenzt

das Angebot – und verhindert einen abrupten Preisverfall. Hinzu kommt, dass sich die Marktmechanik verändert hat. Preisverhandlungen sind wieder Teil des normalen Prozesses, Bewertungen werden realistischer und Kaufentscheidungen bewusster getroffen. Diese neue Sachlichkeit sorgt nicht für Stillstand, sondern für eine gesunde Neuordnung. Der Markt passt sich an – er bricht nicht zusammen.

STADT, LAND, SPECKGÜRTEL

Wer heute über Immobilien spricht, darf nicht mehr von dem ‚einen Markt‘ ausgehen. Die Unterschiede zwischen Regionen sind groß. In Metropolen bleibt Wohneigentum begehrt, aber zunehmend unerschwinglich für Normalverdiener. Viele weichen aus. Der Speckgürtel boomt weiter, weil er den Spagat verspricht: Nähe zur Stadt, aber etwas mehr Spielraum für das Portemonnaie. Gleichzeitig entdecken Käufer wieder ländliche Regionen, die gut angebunden sind – eine Entwicklung beschleunigt durch den Vormarsch von Homeoffice. Wer nicht mehr jeden Tag pendeln muss, akzeptiert längere Wege, wenn dafür Haus, Garten und Lebensqualität stimmen. Die Preise dort steigen moderater, die Auswahl ist größer und entwickelt sich so für viele zum realistischen Weg ins Eigentum. Verlierer dieser Entwicklung sind Regionen ohne Infrastruktur, ohne Jobs oder Perspektive. Dort sinkt die Nachfrage, manchmal auch die Preise. Das zeigt: Der

Immobilienmarkt stellt sich nicht mehr als homogener Block dar, sondern als Mosaik aus sehr unterschiedlichen Realitäten.

NEUE REALITÄT, NEUE CHANCEN

Für Kaufinteressenten ist 2026 kein Jahr der Panik, sondern der Planung. Wer heute sucht, muss flexibler denken als noch vor fünf Jahren. Weniger Quadratmeter, ältere Gebäude, andere Lagen – all das gehört inzwischen zur Realität. Aber diese bringt auch Chancen. Verkäufer müssen sich wieder erklären. Objekte stehen länger online. Gespräche über Preisnachlässe sind kein Tabu mehr. Gleichzeitig ist Vorbereitung wichtiger denn je. Wer seine Finanzierung kennt, seine Grenzen ehrlich definiert und nicht aus Angst vor dem „Verpassen“ überstürzt handelt, ist im Vorteil. Der Markt belohnt Geduld und Klarheit. Nicht der Schnellste gewinnt, sondern der, der weiß, was er will – und was er sich leisten kann. Der Wunsch nach Wohneigentum ist nicht verschwunden. Er hat nur seine Gestalt verändert. Statt Prestigeobjekt in Toplage geht es für viele um Machbarkeit, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit. Das Eigenheim bleibt Projekt, nicht Statussymbol. Wer das versteht, hat 2026 gute Chancen, seinen Platz im Markt zu finden.“

Weitere Informationen unter:

www.baufi-direkt.de oder www.haus-wohnen.de

Grundsteuer

Verfassungsbeschwerde gegen Bundesmodell eingelegt

Haus & Grund Deutschland hat gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt) Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell der Grundsteuer beim Bundesverfassungsgericht eingereicht. Beide Verbände unterstützen dabei zwei Fälle, bei denen die verfassungsrechtlich bedenkliche Ausgestaltung der neuen Grundsteuer besonders deutlich wird. Damit soll in Karlsruhe abschließend geklärt werden, ob das Bundesmodell den Anforderungen des Gleichheitssatzes genügt.

Die Verfassungsbeschwerden wenden sich gegen die ablehnenden Entscheidungen des Bundesfinanzhofes (BFH) aus zwei von Haus & Grund und dem Steuerzahlerbund unterstützten Musterverfahren aus Köln und Berlin. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um Sammelklagen, an denen sich weitere Kläger beteiligen könnten.

SYSTEMATISCHE UNGENAUIGKEITEN

Aus Sicht der Verbände führt das Bundesmodell zu systematischen Ungenauigkeiten und ungerechten Belastungsverchiebungen – insbesondere, weil die Bewertung zentral auf Bodenrichtwerten sowie auf pauschalieren, teils fiktiven Mietwerten basiert. Die Verfassungsbeschwerde legt dabei noch einmal einen besonderen Schwerpunkt auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Frage, ob Bodenrichtwerte in der derzeit vorgeschriebenen Weise überhaupt als Grundlage für die Besteuerung geeignet sind. Indirekt könnten Aussagen des Bundesverfassungsgerichts zu dieser Frage auch für weitere Bundesländer, in denen Bodenrichtwerte eine bedeutende Rolle spielen, wie in Baden-Württemberg oder dort, wo sie zumindest mit herangezogen werden, wie in Hessen und Niedersachsen, interessant sein.

GRUNDSTEUER MUSS EINFACH,

NACHVOLLZIEHBAR UND GLEICHHEITSGERECHT SEIN

Die Verfassungsbeschwerde soll Rechtssicherheit schaffen und den Weg für eine Grundsteuer öffnen, die einfach, nachvollziehbar und gleichheitsgerecht ist. Der BFH hatte das Bundesmodell bestätigt, dies allerdings vor allem mit dem Hinweis auf vernachlässigbare Belastungswirkungen und die Notwendigkeit, in einem Massenverfahren gröbere Maßstäbe zulassen zu müssen. Das sieht Haus & Grund anders: Es besteht weiterhin erheblicher verfassungsrechtlicher Klärungsbedarf.

Sibylle Barent

„Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird voraussichtlich frühestens in zwei bis drei Jahren zu rechnen sein. Allerdings ist die Verfassungsbeschwerde von Haus & Grund und dem Steuerzahlerbund schon jetzt von praktischem Nutzen für die Eigentümer: Mit dem dort vergebenen Aktenzeichen 1 BvR 472/26 kann das Ruhen des Einspruchsverfahrens beantragt werden. Das Einspruchsverfahren offenzulassen, kann dabei zum Beispiel von Vorteil sein, wenn durch ein Gutachten ein geringerer Wert nachgewiesen werden soll. Ein neuer Blick des Finanzamtes auf den Fall ist leichter, wenn der Fall noch offen, der Grundsteuerwert also noch nicht bestandskräftig festgestellt ist. Es bleibt bei der Empfehlung, eingelegte Einsprüche nicht von sich aus zurückzunehmen. Hat das Finanzamt den Einspruch abgelehnt, wird eine Klage auf eigene Faust jedoch eher nicht empfohlen.“

Einzugstermin fixieren und Baufortschritte kontrollieren

Wer ein neues Haus schlüsselfertig kauft, möchte genau wissen, wann man in sein Eigenheim einziehen kann. Dieses Interesse schützt das Gesetz: Verpflichtet sich ein einziger Unternehmer gegenüber einem Verbraucher zum Bau des neuen Hauses oder erwirbt er es von einem Bauträger, der neben dem Haus gleich das Grundstück mitliefert, dann müssen die Anbieter einen Fertigstellungstermin verbindlich im Vertrag vereinbaren. Klappt das nicht, weil der Vertrag zu früh geschlossen wird, muss die Bauzeit verbindlich angegeben werden. „Vor allem Bauträger vereinbaren zwar Termine, legen diese oft aber sehr spät, um noch ein großes Sicherheitspolster zu haben“, sagt Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). Schlüsselfertiganbieter, die auf dem Grund der Bauherrschaft bauen, lassen sich darauf in der Regel nicht ein, weil sie Verträge abschließen, in denen Planungsleistungen enthalten sind. Da die Dauer der Genehmigungsverfahren unbekannt ist, wird dann nur die Dauer der Baumaßnahme angegeben.

Ideal wäre für die künftigen Besitzer und Bewohner ein genaues oder genau berechenbares Datum. Damit ließe sich konkret planen: Umzugsurlaub, Mietwohnungskündigung, Ummeldung,

„Darauf kann man sich aber trotzdem nicht hundertprozentig verlassen“, weiß Freitag. Zu unwägbar sei der Bauablauf. Das gilt nicht zuletzt in Zeiten von Fachkräftemangel und Lieferengpässen. Vieles kann dazwischenkommen, was den Bau und damit den Einzugstermin verzögert. Deswegen enthalten viele Verträge der Schlüsselfertiganbieter auch Bauzeitverlängerungsklauseln, die den Termin wieder aufweichen. Ob die konkreten AGB wirksam sind, ob der Anbieter eine Vertragsstrafe zahlen muss, ob der Verzugschaden der privaten Bauherren höher als diese liegt, darum kann man trefflich streiten. Aber vor allem gilt: niemand will mit den Möbeln im Umzugslager im Hotel wohnen müssen.

„Das ist die schlechteste Verhandlungsposition, in die man geraten kann“, sagt Freitag. „Wer dagegen einen eigenen Bausachverständigen den Bauablauf über zu wichtigen Bauabschnitten auf die Baustelle schickt, bekommt ein verlässliches Bild nicht nur vom Fortgang, sondern auch viele Informationen zur Bauqualität.“ Auf dieser Basis können Beanstandungen gleich behoben werden. Das ist besser, als erst zur Abnahme eine Mängelliste zu erstellen. Denn wenn ein Unternehmer erst dann beginnt, sämtliche Mängel aufwendig nachzubessern, kann dies den Einzug um Wochen verzögern.

Bauherren-Rechtsschutzversicherung

Konfliktpotenzial am Bau absichern

Bau-, Kauf- oder Sanierungsvorhaben sind komplexe Projekte mit hohen Investitionssummen. Kommt es zu Streitigkeiten, können erhebliche weitere Kosten entstehen. Eine spezielle Bauherren-Rechtsschutzversicherung im Vertrags- und Sachenrecht schließt eine Lücke, die in klassischen Policen häufig besteht.

Wo Architekten, Bauunternehmen, Handwerksbetriebe und Bauträger zusammenarbeiten, sind rechtliche Auseinandersetzungen nicht ungewöhnlich. Typische Streitpunkte sind Bauverzögerungen, verweigerte Abnahmen, Planungs- oder Ausführungsfehler sowie Differenzen über Leistungen und Vergütung. Auch beim Erwerb eines Grundstücks oder einer Bestandsimmobilie kann es zu Konflikten kommen.

Solche Verfahren sind kostenintensiv. Anwalts-, Gerichts- und Gutachterkosten erreichen schnell fünfstellende Beträge. Gleichzeitig laufen Finanzierungen weiter, Rücklagen werden gebunden und wirtschaftlicher Druck entsteht.

LÜCKE IM KLASSISCHEN RECHTSSCHUTZ

Baurisiken sind in herkömmlichen Rechtsschutzversicherungen branchenüblich ausgeschlossen. Im Streitfall fehlt daher häufig genau der Schutz, der zur Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen erforderlich wäre. Eine spezielle Bauherren-Rechtsschutzversicherung bietet Schutz im Vertrags- und Sachenrecht rund um private Bau- und Immobilienprojekte. Erfasst werden

unter anderem Neubauten, Um- und Ausbauten, umfassende Sanierungen sowie Bauträgergeschäfte.

UMFANG DES VERSICHERUNGSSCHUTZES

Versicherbar sind privat genutzte oder vermietete Immobilien in Deutschland, etwa Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung), Eigentumswohnungen, Ferienimmobilien sowie Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten. Denkmalschutz Objekte sind ausgenommen.

Pro Rechtsschutzfall steht eine Deckungssumme von bis zu 100.000 Euro zur Verfügung. Der Versicherungsschutz erstreckt sich typischerweise über fünf Jahre und deckt damit die wesentlichen Phasen eines Bau-, Kauf- oder Sanierungsprojekts ab. Eine Besonderheit ist die Rückwärtsdeckung von einem Jahr, sofern der zugrunde liegende Sachverhalt bei Vertragsabschluss noch nicht bekannt war. Die entsprechenden Tarife sehen keine Wartezeit vor. Für kleinere Vorhaben mit einer Bau-, Kauf- oder Sanierungssumme bis 80.000 Euro existieren vereinfachte Tarifmodelle.



Fachbetrieb
nach §19 WHG

seemann Tankschutz

www.tankschutz-seemann.de

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

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

get-service.de

PRAXISRELEVANTE FÄLLE

Versichert sind insbesondere Streitigkeiten aus dem Vertrags- und Sachenrecht, etwa bei Baumängeln, Bauverzögerungen oder Konflikten mit Architekten, Bauunternehmen und Bauträgern. Auch Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Baugrundstücks können umfasst sein.

Beispiele reichen von Planungsfehlern mit erheblichen Folgekosten über nicht eingehaltene Baufristen bis hin zu versteckten Mängeln nach Fertigstellung. Voraussetzung ist regelmäßig, dass der Versicherungsschutz vor Beginn der Maßnahme beziehungsweise vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags abgeschlossen wird.

GET Service GmbH

Wenn Sie an einer Absicherung interessiert sind, die genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist, lassen Sie sich von Herrn Traube von der GET Service GmbH kostenlos unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 beraten oder besuchen Sie uns im Internet unter www.get-service.de. Als Premium-Partner von Haus & Grund begleiten wir private Vermieter vom ersten Beratungsgespräch bis zum maßgeschneiderten Versicherungsschutz oftmals mit Sonderkonditionen für Haus & Grund-Mitglieder.

Schlusserben sind „unsere Kinder“

Sind im gemeinschaftlichen Testament damit nur gemeinsame Kinder gemeint?

Die Frau hatte einen nichtehelich geborenen Sohn mit in die Ehe gebracht, der im gemeinsamen Haushalt aufwuchs. Das Paar bekam später noch zwei gemeinsame Söhne. 1997 hatten die Eheleute ein gemeinschaftliches Testament verfasst, in dem sie sich gegenseitig als Alleinerben einsetzten. Nach dem Tod beider Partner sollten „unsere Kinder“ die Schlusserben sein. Falls nach dem Tod eines Partners der überlebende Partner noch einmal heiraten würde, sollten die Kinder drei Viertel des Nachlasses erhalten.

Als die Ehefrau gestorben war, verfasste der Witwer ein neues Testament, in dem er nur die gemeinsamen Söhne bedachte. Seiner Meinung nach war das auch im gemeinschaftlichen Testament so vorgesehen. Deshalb bekamen nach dem Tod des Vaters zunächst die beiden ehelichen Söhne einen Erbschein. Dagegen wehrte sich der Stiefbruder. Zu Recht, entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf (3 Wx 116/25).

Der Erbschein sei inhaltlich unrichtig und deshalb einzuziehen: Schlusserben des Ehepaares seien alle drei Kinder zu gleichen Teilen, weil das gemeinschaftliche Testament so auszulegen sei. In der Regel würden alle Kinder, die im gemeinsamen Haushalt lebten, „unsere Kinder“ genannt - unabhängig davon, ob sie biologisch Kinder beider Ehepartner seien oder nicht.

Zudem gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Mutter ihren Erstgeborenen von der Erbfolge habe ausschließen wollen. Auch die Klausel zur Wiederverheiratung im Testament zeige, dass der älteste Sohn begünstigt werden sollte: Schließlich sollten in diesem Fall die drei Kinder drei Viertel des Nachlasses erhalten. Das deute ebenfalls auf den Einschluss aller Söhne hin. Dass die jüngeren Brüder nun behaupteten, der Älteste habe sich mit dem Stiefvater nie wirklich gut verstanden, sei durch nichts belegt.

Das später verfasste Einzeltestament des Witwers sei unwirksam, weil es den Verfügungen im gemeinschaftlichen Testament widerspreche. Alle Regelungen darin seien wechselbezüglich, also aufeinander bezogen: Die Frau habe ihren Mann im Vertrauen darauf als Alleinerben eingesetzt, dass alle drei Söhne Schlusserben würden, Daher sei der Mann auch nach ihrem Tod an das gemeinschaftliche Testament gebunden gewesen.

Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24.07.2025 – 3 Wx 116/25

Juristischer Pressedienst

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847



Bezirksleiter
Kevin Menner
LBS in Freiburg
Tel. 0761 36887-60

**100 Euro.
Geht aufs Haus.**

100 Euro extra für alle unter 30.*Jetzt
LBS-Bausparen. Nur bis 30.06.2026. Bei uns!

*Sonderbedingungen unter: <https://lbs.de/service/abb/sued-abb.html>



STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

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

Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Mietmängel angezeigt, aber nicht prüfen lassen

Unbewiesene Mängel rechtfertigen keine Mietminderung

Im Februar 2023 zeigte der Mieter mehrere Mängel seiner Mietwohnung an: Die Fenster seien alle undicht, die Heizkörper würden in der ganzen Wohnung nicht richtig warm usw. Die gemeldeten Mängel konnten vom Vermieter jedoch nicht besichtigt und behoben werden, denn der Mieter ließ weder ihn, noch Handwerker in die Wohnung. Er ging nicht ans Telefon und rief auch nicht zurück.

Stattdessen minderte der Mieter im März und April 2023 die Miete, im Mai zahlte er überhaupt nichts mehr. Daraufhin kündigte ihm der Vermieter fristlos wegen Zahlungsverzugs und erhob schließlich Räumungsklage. Der Mieter zog im September aus, weigerte sich aber, dem Vermieter für die Monate Juni bis September 2023 Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete zu zahlen.

Das Amtsgericht Neustadt/Rübenberge verurteilte ihn zur Zahlung in ungeminderter Miethöhe (47 C 356/23). Der Mieter habe dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung und damit das Überprüfen der Mietmängel verwehrt. Deshalb sei er von vornherein nicht dazu berechtigt gewesen, die Miete zu kürzen.

Welche Temperatur in der Wohnung maximal erreicht worden sei, als der Mieter sie noch bewohnte, könne nachträglich nicht mehr geprüft werden. Ob eine Heizung ordnungsgemäß funktioniere, könne jedenfalls nur ein Heizungsinstallateur oder ein Energieexperte wirklich beurteilen. Ob Fenster so dicht seien, dass sie den aktuell geltenden technischen Anforderungen entsprechen, könne ebenfalls nur ein Sachverständiger einschätzen.

Der vom Vermieter nach dem Auszug des Mieters beauftragte Energieexperte habe jedoch keine unzulängliche Heizleistung und keine undichten Fenster feststellen können, also die geltend gemachten Mietmängel nicht bestätigt. Dem Vermieter schulde der Ex-Mieter den vollen Betrag bis einschließlich September 2023.

Urteil des Amtsgerichts Neustadt/Rübenberge vom 18.03.2025 – 47 C 356/23

Juristischer Pressedienst

Feuchte Flecken trotz Fassadenanstrichs

Nicht nur den Handwerker trifft eine Hinweispflicht: Mitverschulden des Auftraggebers

Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses ließ die Fassade von einem Malermeister neu streichen. An zwei Stellen zeigten sich schon seit einiger Zeit konstruktionsbedingte Feuchtigkeitsschäden, über die der Auftraggeber natürlich Bescheid wusste. Der Handwerker malte drüber weg, ohne ihn darauf hinzuweisen, dass die feuchten Flecken nach dem Anstrich erneut durchdringen könnten.

Tatsächlich waren sie nach dem Ende der Malerarbeiten immer noch zu sehen. Da sich der Malermeister weigerte, die Mängel zu beseitigen, verklagte ihn der Hauseigentümer auf Erstattung der Kosten (rund 5.000 Euro). Beim Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg erreichte er jedoch nur einen Teilerfolg (11 U 262/20).

Das OLG sprach dem Auftraggeber nur die Hälfte des für weitere Malerarbeiten notwendigen Betrags zu. Auftragnehmer müssten mitdenken und Auftraggeber auf Probleme hinweisen, wenn diese das Gelingen ihrer eigenen Leistung in Frage stellten. Nur wenn sie die Auftraggeber darüber rechtzeitig informierten, müssten sie für Mängel, die tatsächlich deshalb eintreten, nicht haften.

Der Maler hätte die feuchtegeschädigten Bereiche nicht streichen dürfen, ohne auf die Gefahr hinzuweisen, dass die Flecken danach noch sichtbar sein oder wieder sichtbar werden könnten. Allerdings treffe im konkreten Fall den Hauseigentümer ein Mitverschulden, das seinen Anspruch auf Kostenerstattung um die Hälfte mindere.

Vertragsparteien müssten kooperieren und aufeinander Rücksicht nehmen, um gemeinsam den beabsichtigten Erfolg des Vertrags zu erreichen. Auch wenn der Maler hier natürlich die Vorschäden erkennen konnte, hätte ihn der Auftraggeber darauf hinweisen müssen. Der Auftragnehmer hätte dann problemlos vor dem Beginn seiner Malerarbeiten das Ausmaß der Schäden prüfen und diese sanieren können.

Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 09.04.2025 – 11 U 262/20

Juristischer Pressedienst

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

Beste Arbeitgeber
Baden-Württemberg

Great Place To Work.
Deutschland 2023

Baue deine Zukunft
mit uns!

Jetzt!
Bewerben.

Wir bieten spannende Projekte und Entwicklungsmöglichkeiten! www.hopp-hofmann.de/karriere

Wer zahlt für die Reparatur mangelhafter Fenster?

Geänderte Kostenverteilung für die Instandsetzung gilt auch für Mängel aus der Bauzeit

Der gesetzliche „Normalfall“ bei der Verteilung von Kosten für Verwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen in einer Eigentümergeinschaft (WEG) ist die Verteilung gemäß den Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG). Abweichend davon hatte eine WEG folgendes geregelt: Bei bestimmten Bauteilen – u.a. Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben – sollten die Sondereigentümer selbst für Instandsetzung und Reparaturen zahlen, auch wenn diese zum Gemeinschaftseigentum zählten.

Die Wohnanlage wies von Anfang an Baumängel auf, vor allem an den Fenstern. Auf einer Eigentümerversammlung im Sommer 2021 wurde beschlossen, diese Mängel am Gemeinschaftseigentum zu sanieren und dafür eine Sonderumlage zu erheben: 875.000 Euro – zu zahlen gemäß den Miteigentumsanteilen. Gegen den Beschluss klagte eine Miteigentümerin und pochte auf die Gemeinschaftsordnung, nach der die Sondereigentümer diese Kosten tragen müssten.

Der Bundesgerichtshof gab ihr Recht: Die Sonderumlage verstöße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (V ZR 36/24). Wohnungseigentümer könnten nach WEG-Recht vom gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel durch eine Vereinbarung

abweichen. Das sei im konkreten Fall geschehen: Für einige Bauteile müssten die Sondereigentümer die Sanierungskosten übernehmen.

Diese Vereinbarung gelte auch dann, wenn es – wie hier – um die Beseitigung anfänglicher Baumängel gehe, also um die „erstmalige mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums“. Der Begriff Instandsetzung umfasse auch das Beheben anfänglicher Mängel. Alles andere liefe einer klaren Kostenregelung zuwider.

Andernfalls müsste nämlich bei jedem Sanierungsfall untersucht werden, ob die Ursache des Mangels von Anfang an bestand oder erst nachträglich entstanden sei. Das wäre eine schwierige Abgrenzung, habe doch eine Vielzahl von Baumängeln ihren Grund in Fehlern beim Bau – eine klare Kostenzuständigkeit wäre so nicht zu haben. Und sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen würden erheblich verzögert, weil jedes Mal ermittelt werden müsste, wie genau einzelne Mängel entstanden seien.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.05.2025 – V ZR 36/24

Juristischer Pressedienst

Teilungserklärung hat Vorrang

Sondereigentümer müssen die Instandsetzung ihrer Balkone finanzieren, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören

In einer Eigentumswohnanlage waren die Balkone an der Hofseite des Gebäudes sanierungsbedürftig. Die Eigentümer beschlossen auf einer Eigentümerversammlung mit Mehrheit, sie abzureißen und neu zu bauen.

Die Kosten der Baumaßnahme sollten die „sechs Sondereigentümer der hofseitigen Balkone“ tragen, auf Grundlage der Teilungserklärung und gemäß dem Verhältnis ihrer Anteile am Gemeinschaftseigentum zueinander. Einer der Sondereigentümer focht den Beschluss an, soweit er die Kostenverteilung betraf.

Nach dem Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona entspricht sie jedoch „ordnungsgemäßer Verwaltung“ (303c C 10/23). Die Balkone zählten zwar zum Gemeinschaftseigentum. Damit wären gemäß Wohnungseigentumsgesetz alle Eigentümer verpflichtet, entsprechend ihren Miteigentumsanteilen die Sanierungskosten zu übernehmen, so das Amtsgericht. Eigentümer könnten dies aber auch anders regeln (§ 10 Abs. 2 WEG).

Diese Möglichkeit habe die Eigentümergeinschaft im konkreten Fall genutzt und in ihrer Teilungserklärung zur Kostenverteilung Folgendes festgelegt:

„Jeder Eigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß in Stand zu halten und in Stand zu setzen, und zwar auf eigene Kosten.“

Die Regelung unterscheide gerade nicht danach, ob es um Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum gehe. Daher spiele es keine Rolle, dass die Balkone dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen seien: Die Eigentümer, die von den Balkonen nicht profitierten, müssten sich an den Kosten für die notwendige Instandsetzung der Balkone nicht beteiligen.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 05.12.2024 – 303c C 10/23

Juristischer Pressedienst



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	Gottlieb-Daimler-Str. 10	
Neue Dachstühle	Holzhäuser	79211	Denzlingen
Dachsanierungen	Holzfassaden	Telefon	(0 76 66) 56 38
Altbausanierungen	Wärmedämmung	Telefax	(0 76 66) 84 28
Aufstockungen	Dachfenster	info@ringwald-holzbau.de	
Balkonsanierung	Vordächer	www.ringwald-holzbau.de	
Balkone	Carports		
Flachdächer	Gauben		

Wer zahlt für die Reparatur mangelhafter Fenster?

Geänderte Kostenverteilung für die Instandsetzung gilt auch für Mängel aus der Bauzeit

Der gesetzliche „Normalfall“ bei der Verteilung von Kosten für Verwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen in einer Eigentümergemeinschaft (WEG) ist die Verteilung gemäß den Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG). Abweichend davon hatte eine WEG folgendes geregelt: Bei bestimmten Bauteilen – u.a. Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben – sollten die Sondereigentümer selbst für Instandsetzung und Reparaturen zahlen, auch wenn diese zum Gemeinschaftseigentum zählten.

Die Wohnanlage wies von Anfang an Baumängel auf, vor allem an den Fenstern. Auf einer Eigentümerversammlung im Sommer 2021 wurde beschlossen, diese Mängel am Gemeinschaftseigentum zu sanieren und dafür eine Sonderumlage zu erheben: 875.000 Euro – zu zahlen gemäß den Miteigentumsanteilen. Gegen den Beschluss klagte eine Miteigentümerin und pochte auf die Gemeinschaftsordnung, nach der die Sondereigentümer diese Kosten tragen müssten.

Der Bundesgerichtshof gab ihr Recht: Die Sonderumlage verstöße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (V ZR 36/24). Wohnungseigentümer könnten nach WEG-Recht vom gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel durch eine Vereinbarung

abweichen. Das sei im konkreten Fall geschehen: Für einige Bauteile müssten die Sondereigentümer die Sanierungskosten übernehmen.

Diese Vereinbarung gelte auch dann, wenn es – wie hier – um die Beseitigung anfänglicher Baumängel gehe, also um die „erstmalige mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums“. Der Begriff Instandsetzung umfasse auch das Beheben anfänglicher Mängel. Alles andere liefe einer klaren Kostenregelung zuwider.

Andernfalls müsste nämlich bei jedem Sanierungsfall untersucht werden, ob die Ursache des Mangels von Anfang an bestand oder erst nachträglich entstanden sei. Das wäre eine schwierige Abgrenzung, habe doch eine Vielzahl von Baumängeln ihren Grund in Fehlern beim Bau – eine klare Kostenzuständigkeit wäre so nicht zu haben. Und sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen würden erheblich verzögert, weil jedes Mal ermittelt werden müsste, wie genau einzelne Mängel entstanden seien.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.05.2025 – V ZR 36/24

Juristischer Pressedienst

Alternative Wohnprojekte richtig versichern

So schützen Sie die Gemeinschaft

Mehrgenerationenhäuser, Cohousing-Projekte, Ökodörfer: Immer mehr Menschen tauschen die Isolation der eigenen vier Wände gegen lebendige Nachbarschaft. Doch wer Küche, Garten und Verantwortung teilt, teilt auch Risiken. Wir zeigen, welche Versicherungen gemeinschaftliche Wohnprojekte wirklich brauchen.

Gesetzlich vorgeschrieben sind nur wenige Versicherungen, doch diese sind nicht verhandelbar. Sobald Freunde, Angehörige oder andere Beteiligte auf der Baustelle mit anpacken, müssen Bauherren jeden Helfer bei der BG BAU anmelden. Wer das versäumt, riskiert Ordnungsgelder und massive Regressforderungen. Beschäftigt das Projekt Personal wie Hausmeister oder Pflegekräfte, ist zudem die Sozialversicherung dieser Personen Pflicht. Neben diesen Vorgaben gibt es drei Versicherungen, die jedes Wohnprojekt haben sollte.

1) WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Sie schützt das Gebäude vor Schäden durch Feuer, Sturm oder Leitungswasser. Bei Genossenschaften oder Eigentümergemeinschaften läuft sie meist zentral über die Verwaltung. Die Kosten zahlen Bewohner anteilig über das Hausgeld.

2) HAUSRATVERSICHERUNG

Möbel, Technik und Wertsachen der einzelnen Bewohner brauchen eigenen Schutz. Wichtig zu wissen: Gemeinschaftlich genutzte Gegenstände wie der Rasenmäher im Geräteschuppen sind nicht automatisch über die privaten Hausratversicherungen

der Bewohner abgedeckt. Hier ist eine gesonderte Absicherung für das gemeinschaftliche Inventar erforderlich.

3) PRIVATHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Wer versehentlich Gemeinschaftseigentum beschädigt, braucht eine private Haftpflichtversicherung. Allerdings sind Schäden an gemeinsam genutztem Eigentum nicht in jedem Tarif automatisch mitversichert. Gerade in Wohnprojekten kann deshalb eine ergänzende Haftpflichtlösung sinnvoll sein, um finanzielle Risiken für die Gemeinschaft zu vermeiden. Das schont den Geldbeutel und wahrt den Frieden.

SCHUTZ AB DEM ERSTEN SPATENSTICH

Der Versicherungsschutz beginnt nicht erst beim Einzug. Wer ein Grundstück kauft, haftet ab dem ersten Tag und benötigt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Banken verlangen vor Baubeginn meist eine Bauherrenhaftpflicht und eine Feuerrohbauversicherung. Zusätzlich schützt eine Bauleistungsversicherung den Rohbau vor Vandalismus und Unwetterschäden.



Ihr Meisterbetrieb
seit 1949!

MÄNNER
G m b H
Gips- und
Stuckateurbetrieb

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

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

FAZIT: GEMEINSAM WOHNEN, GEMEINSAM ABSICHERN

Alternative Wohnformen stehen für Gemeinschaft und neue Wege des Zusammenlebens. Damit der Traum vom Leben unter dem gemeinsamen Dach nicht an finanziellen Risiken scheitert, braucht es die richtige Absicherung. Wer frühzeitig Lücken schließt, schützt nicht nur das Gebäude, sondern auch den Frieden in der Gemeinschaft.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

**VERSICHERUNGSSCHUTZ FÜR
GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE**

Die GEV bietet als Spezialversicherer für Immobilien maßgeschneiderte Lösungen für Wohngebäude-, Hausrat- und Haftpflichtversicherungen. Ob Mehrgenerationenhaus oder Cohousing-Projekt: Die Wohngebäudeversicherung der GEV lässt sich flexibel an die Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnformen anpassen. Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von Herrn Traube von der GET Service GmbH kostenlos unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 beraten. Weitere Informationen finden Sie unter www.gev-versicherung.de

Photovoltaik und Speicher

Sonnenenergie, die sich rechnet

Strom galt lange als eine eher beiläufige Größe in den Nebenkosten - bis Energiekrise, CO₂-Preis und geopolitische Spannungen die Rechnung spürbar nach oben getrieben haben. Seither wächst bei vielen Eigentümern der Wunsch nach mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt - dauerhaft und bezahlbar. Sonnenenergie ist darum längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine alltagstaugliche Lösung für steigende Strompreise. Immer mehr Eigentümer investieren in Photovoltaik-Anlagen. Diese Technologie verwandelt Sonnenlicht direkt in Strom - effizient, leise und nahezu wartungsfrei. Sinkende Anlagenpreise, vereinfachte steuerliche Rahmenbedingungen und die zeitweise auf null gesenkte Mehrwertsteuer auf viele Photovoltaik-Komponenten haben die Investition attraktiver gemacht als noch vor wenigen Jahren. Parallel dazu hat sich die Technik weiterentwickelt. Kombiniert mit einem Stromspeicher lässt sich der Anteil des selbst genutzten Solarstroms deutlich steigern - für viele längst ein fester Bestandteil einer klugen Immobilienstrategie.

PHOTOVOLTAIK: TECHNIK, KOSTEN, WIRTSCHAFTLICHKEIT

Für ein typisches Einfamilienhaus kommen meist Anlagen zwischen 5 und 15 Kilowatt-Peak (kWp) zum Einsatz, je nach Dachgröße, Ausrichtung und Sonnenlage. In Deutschland liefert ein Kilowatt-Peak durchschnittlich 900 bis 1.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr - im Süden des Landes etwas mehr, im Norden etwas weniger.

Ein Beispiel: Eine 8-kWp-Anlage, ideal für einen Vier-Personen-Haushalt mit rund 4.500 kWh Jahresverbrauch, benötigt etwa 40 bis 50 Quadratmeter Dachfläche. Sie erzeugt jährlich ungefähr 7.600 kWh Strom - genug, um bei optimiertem Eigenverbrauch bis zu 70 Prozent des Bedarfs zu decken. Wichtig für einen möglichst hohen Ertrag sind die Qualität der Module (zum Beispiel moderne PERC-, TOPCon- oder HJT-Technologien) mit Wirkungsgraden um 20 bis 22 Prozent und mehr, die Effizienz des Wechselrichters und geeignete Dachvoraussetzungen. Eine Vor-Ort-Prüfung durch einen Fachbetrieb ist deshalb immer sinnvoll.

FINANZIELL ATTRAKTIV

Auch finanziell sind die Bedingungen derzeit attraktiv. Die Preise für Photovoltaik-Komplettanlagen liegen aktuell zwischen 1.200 und 1.800 Euro brutto pro kWp - inklusive Montage. Da auf Photovoltaik-Anlagen bis 30 kWp bis Ende 2026 keine Mehrwertsteuer anfällt, kommen Hauseigentümer derzeit im Schnitt mit rund 10.000 bis 14.000 Euro für eine 8-kWp-Anlage aus. Premium-Komponenten und smarte Systeme mit Hybrid-Wechselrichtern liegen am oberen Ende dieser Spanne, während Standardanlagen günstiger sind.

Der wirtschaftliche Effekt zeigt sich schnell: Ohne Stromspeicher lässt sich durchschnittlich rund ein Drittel des erzeugten Stroms direkt im Haushalt nutzen, im Fall unseres Beispiels also rund 2.300 kWh der erzeugten 7.600 kWh. Die restlichen 5.300 kWh würden ins öffentliche Netz eingespeist. Bei einem Nettostrom-

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

SCHILLINGER
 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

preis von etwa 35 Cent pro kWh und einer Einspeisevergütung von rund 8 Cent ergibt sich für eine 8-kWp-Anlage ein jährlicher Vorteil von rund 1.220 Euro. Damit amortisiert sich die Investition oft schon nach neun bis zehn Jahren – und liefert danach mindestens zehn weitere Jahre praktisch kostenlosen Strom. Steigende Strompreise können den Amortisationszeitraum zusätzlich verkürzen.

STROMSPEICHER: WANN LOHNEN SIE SICH?

Angesichts sinkender Einspeisevergütung ist es wirtschaftlich sinnvoll, den Strom vor allem selbst zu nutzen. Dann ist ein Stromspeicher meist eine lohnende Investition. Er puffert überschüssigen Strom aus sonnigen Stunden, damit abends oder nachts kein teurer Netzstrom nachgekauft werden muss. Modular erweiterbare Lithium-Ionen-Akkus mit Kapazitäten von 5 bis 15 kWh sind hier der Standard für Privathaushalte. Sie halten 10 bis 15 Jahre (6.000 bis 10.000 Ladezyklen), verlieren im Ruhezustand kaum Energie und werden von smarter Software so gesteuert, dass sie im jeweils optimalen Lade- und Entladebereich betrieben werden.

Auch hier sind die Kosten deutlich gesunken: Eigentümer müssen im Schnitt mit 500 bis 900 Euro pro kWh Nutzkapazität inklusive Einbau rechnen. Ein 8-kWh-Speicher kostet aktuell also realistisch 4.000 bis 7.200 Euro. Günstige Massenmodelle liegen unter 600 Euro/kWh, Premium-Geräte mit 15 Jahren Garantie am oberen Rand. Ratsam ist es, zertifizierte Produkte mit hoher Zyklenzahl zu wählen, um spätere Nachrüstungen zu vermeiden.

DER TURBO FÜR DEN EIGENVERBRAUCH

Mit einem Speicher klettert der selbst genutzte Anteil des erzeugten Stroms von rund einem Drittel auf 60 bis 75 Prozent. Legt man die 8-kWp-Anlage mit 7.600 kWh Jahresertrag zugrunde, kann man mit Speicher davon beispielsweise etwa 5.000 kWh selbst nutzen, und nur 2.600 kWh gehen ins Netz. Bei 35 Cent/kWh Netzpreis spart man also 1.750 Euro durch Eigenverbrauch und erhält zusätzlich 210 Euro Einspeisevergütung (8 Cent/kWh). Insgesamt liegt der finanzielle Vorteil also bei etwa 1.960 Euro jährlich. Die Amortisation einer Anlage mit Speicher dauert rund acht bis zehn Jahre.

RICHTIG DIMENSIONIEREN

Wichtig ist, dass der Speicher ausreichend dimensioniert ist – weder zu klein, um den Überschussstrom sinnvoll zu nutzen, noch überdimensioniert, was unnötige Investitionskosten verursachen würde. Als Faustregel gilt: Pro installiertem kWp Leistung plant man etwa 0,7 bis 1 kWh Speicherkapazität.

Bei einer typischen 8-kWp-Anlage für ein Einfamilienhaus ergibt das zwischen 5,6 und 8 kWh – ein Wert, der den Großteil des täglichen Solarüberschusses auffängt, ohne Überkapazitäten zu schaffen. Alternativ kann man den Haushaltsverbrauch zugrunde legen: Bei einem jährlichen Stromverbrauch von beispielsweise

4.500 kWh – also rund 12 kWh pro Tag – setzt man rund 60 Prozent davon als nutzbare Kapazität an: $12 \text{ kWh} \times 0,6 =$ etwa 7 bis 8 kWh. Um Änderungen der Lebensumstände von vornherein zu berücksichtigen, bieten sich modulare Systeme an. So kann man klein starten und bei Bedarf – etwa mit E-Auto oder Wärmepumpe – nachrüsten. Auch hier ist es ratsam, Fachleute einzubeziehen, um individuelle Faktoren wie Dachausrichtung, regionalen Ertrag oder Verbrauchsprofil zu berücksichtigen.

VERNETZTES HAUS-KRAFTWERK

Um den selbst erzeugten Strom optimal zu nutzen, werden Energiemanagementsysteme immer wichtiger. Sie steuern Photovoltaik-Anlage, Speicher und Verbrauch intelligent miteinander und sorgen dafür, dass Strom genau dann genutzt wird, wenn er verfügbar ist. Ob Waschmaschine, Wärmepumpe oder E-Auto – das System verteilt Energie automatisch nach Prioritäten und erkennt Verbrauchsmuster. So lassen sich der Eigenverbrauch weiter steigern, Lastspitzen vermeiden und der Zukauf von Netzstrom noch stärker reduzieren. In Kombination mit Photovoltaik und Speicher ermöglichen Energiemanagementsysteme ein rundum effizientes, kostensparendes und nachhaltiges Zuhause.

Astrid Zehbe

Balkonkraftwerke

Kein Ende des Booms

Balkonkraftwerke erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit: Die kleinen Solaranlagen sind inzwischen vielerorts zu sehen – nicht nur an Balkonen, sondern auch auf Terrassen, Garagendächern oder Gartenhäuschen. Der Grund für ihre wachsende Beliebtheit liegt auf der Hand: Mit diesen sogenannten Stecker-solargeräten lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eigener Strom erzeugen.

Insgesamt wurden laut Zahlen des Marktstammdatenregisters der Bundesnetzagentur (BNetzA) 2025 in Deutschland mindestens 436.000 Steckersolargeräte angemeldet – das sind in etwa so viele wie 2024, allerdings mit einer höheren Leistung. Bei der BNetzA müssen die Anlagen innerhalb des ersten Monats nach Inbetriebnahme gemeldet werden. Das funktioniert online und kostenlos.

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



IHR STARKER PARTNER SEIT 90 JAHREN!

www.elektro-ehret.de

Steckersolargeräte bestehen in der Regel aus ein bis zwei Standardsolarmodulen (je 1 Meter x 1,70 Meter) mit je rund 400 Watt Leistung, einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung sowie Montagematerial. Alternativ können auch kleinere und leichtere und dafür mehrere Module angebracht werden. Viele Wechselrichter bieten mittlerweile auch die Möglichkeit, über eine App die Leistungsparameter abzurufen.

EINGESPEISTER STROM WIRD SOFORT VERBRAUCHT

Sobald das Solarmodul eingesteckt ist, produziert es bei Sonneneinstrahlung elektrischen Strom. Ein Wechselrichter wandelt den erzeugten Gleichstrom in haushaltsüblichen Wechselstrom um. Über ein Kabel mit Stecker wird dieser anschließend über eine Außensteckdose in das Stromnetz des Hauses eingespeist und dort direkt von gleichzeitig laufenden Geräten – etwa dem Kühlschrank – verbraucht.

Mit Blick auf die Stecker hat eine Ende 2025 veröffentlichte VDE-Produktnorm für mehr Klarheit gesorgt. So dürfen Steckersolargeräte (DIN V 0126-95) bis zu 800 Wechselrichterleistung und maximal 960 Watt Modulleistung jetzt über normale Haushaltsstecker (Schuko-Stecker) angeschlossen werden. Sprich: Wer schon eine Steckdose am Balkon oder der Terrasse hat, kann ein zertifiziertes Balkonkraftwerk selbst anschließen.

Für Steckersolargeräte mit einer Modulleistung von 960 bis 2.000 Watt und einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung legt die VDE-Norm eine spezielle Energiesteckvorrichtung fest. Diese spezielle Energiesteckdose muss von einer Elektrofachkraft installiert werden, die auch den Stromkreis prüfen und gegebenenfalls anpassen muss.

SPEZIELLE ANLAGEN FÜR DEN STROMAUSFALL GEEIGNET

Geräte mit Leistungen über 2.000 Watt sind keine Steckersolargeräte nach der genannten Norm. Sie gelten als normale Photovoltaik-Anlagen und müssen von Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Auch Anlagen mit Batteriespeicher sind von der genannten Norm nicht erfasst. Für sie gelten die jeweiligen Anschlussbedingungen des zuständigen Netzbetreibers.

Je nach Ausstattung kann ein Steckersolargerät mit Batteriespeicher auch bei einem Stromausfall Strom liefern. Voraussetzung dafür ist ein spezieller Wechselrichter, der auch auf den sogenannten Inselbetrieb umstellen und eigenständig eine Netzfrequenz herstellen kann.

Ob kleines oder großes Balkonkraftwerk – wichtig ist zudem, auf eine sichere Installation zu achten. Jede Anlage sollte mit geeignetem Montagematerial so befestigt werden, dass sie Wind und Wetter standhält. Zudem empfiehlt es sich zu prüfen, ob das Steckersolargerät über die Wohngebäudeversicherung abgesichert ist.

ANSCHAFFUNGSPREIS ÜBER DIE JAHRE GEFALEN

Steckersolargeräte sind in den vergangenen Jahren deutlich günstiger geworden. Im Fachhandel sind sie inzwischen schon für wenige Hundert Euro erhältlich. Sinnvoll dimensionierte Anlagen amortisieren sich oft nach nur wenigen Jahren. Wie lange das dauert, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – etwa vom Preis und der Leistung der Anlage, der Sonneneinstrahlung beziehungsweise möglicher Verschattung sowie vom individuellen Stromverbrauch.

Bevor Mieter oder Wohnungseigentümer eine Anlage anschaffen, sollten sie unbedingt die Zustimmung des Vermieters oder der Eigentümergemeinschaft einholen. Seit Inkrafttreten der neuen Privilegierung für Steckersolargeräte im Oktober 2024 darf eine solche Anfrage allerdings nur noch abgelehnt werden, wenn die Installation unzumutbar ist. Ablehnungen ohne Begründung oder aus rein optischen Gründen sind nicht mehr zulässig.

Ausnahmen bestehen bei denkmalgeschützten Gebäuden oder wenn besondere baurechtliche Vorgaben der Kommune greifen. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, zuvor beim örtlichen Bauamt nachzufragen. Dort erfährt man auch, ob es in der Kommune Förderprogramme gibt – diese müssen allerdings beantragt werden, bevor das Gerät gekauft und in Betrieb genommen wird.

Karin Birk

Im Frühling die Solaranlage gründlich prüfen

Großreinemachen auf der Solaranlage:
Höhere Erträge dank sauberer Module – auch bei Balkonanlagen

Zukunft Altbau empfiehlt, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Frühling auf Verschmutzungen und Schäden prüfen zu lassen. Photovoltaikanlagen funktionieren am besten, wenn die Module frei von Schmutz, Staub, Moos und Flechten sind. Sobald es Frühling wird und die Sonne an Kraft gewinnt, lohnt sich aufgrund des anstehenden ertragsreichen Sommerhalbjahrs ein besonders genauer Blick auf die Anlage. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Schon mit bloßem Auge erkennt man, vor allem aus der Nähe, starke Verschmutzungen. Sie können dazu führen, dass die Solaranlage bis zu 15 Prozent weniger Leistung bringt. Ertragseinbußen kann man mit Hilfe einer App herausfinden, die die Erträge dokumentiert. Liegen die aktuellen Werte deutlich unter dem Soll, empfiehlt sich ein Solaranlagencheck. Auch die Anschlüsse und der Batteriespeicher sollten dabei unter die Lupe genommen werden. Eigentümerinnen und Eigentümer von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollten aber in der Regel nicht selbst aufs Dach steigen, sondern das Prüfen und Reinigen Fachleuten überlassen. Bei Balkonsolaranlagen dagegen ist eine Reinigung in Eigenregie möglich.

Wie stark eine Photovoltaikanlage von Verschmutzung betroffen ist, hängt unter anderem von ihrem Standort ab. In der Nähe von Straßen oder Industrieanlagen ist die Verschmutzung durch Rußpartikel, Feinstaub und andere Schadstoffe oft recht hoch. In ländlichen Regionen sorgen Pollen, Moos und Vogelkot für verschmutzte Module. Für den Grad der Verunreinigung ist auch die Neigung des Daches von Bedeutung. Je flacher ein Dach, desto hartnäckiger bleiben unerwünschte Ablagerungen auf der Photovoltaikanlage liegen. Gerade Anlagen auf Dächern mit einer Neigung von unter 15 Grad müssen öfter geprüft werden. Dort ist der Selbstreinigungseffekt durch Regen geringer – das wirkt sich negativ auf die Leistung der Anlage aus.

DER IDEALE ZEITPUNKT FÜR DEN SOLARANLAGENCHECK

Der Solaranlagencheck erfolgt am besten nach dem Winter. Im Frühjahr erzeugt eine Solaranlage deutlich mehr Strom als in den Wintermonaten. Im Dezember und im Januar liefert sie nur etwa fünf Prozent ihres Jahresertrages. Ab März, wenn die Sonnenstunden in Deutschland wieder zunehmen, steigt die Stromproduktion dagegen deutlich an. Von März bis September erreichen die Anlagen dann 80 Prozent ihres Jahresertrages. Sie vor dieser Phase prüfen zu lassen, sorgt dafür, dass der Ertrag der sonnigen Monate voll ausgeschöpft werden kann.

BLICK AUF DIE APP:

WAS ANLAGENBESITZER SELBST CHECKEN KÖNNEN

Wer wissen will, ob die hauseigene Photovoltaikanlage gut funktioniert, sollte an einem sonnigen Frühlingstag den Stromertrag prüfen. Das geht bei fast allen Anlagen ganz einfach mit der passenden App. Diese zeigt unter anderem die aktuelle Leistung an und damit, wie viel Strom die Anlage gerade erzeugt. Aber auch wie viel man selbst verbraucht und wie viel in das Netz eingespeist wird, kann man sehen. Wenn die Werte unter den Soll-Erträgen liegen, kann das ein Hinweis darauf sein, dass Verschmutzungen oder andere Störungen die Leistung beeinträchtigen. Einen guten Anhaltspunkt liefern Vergleiche mit den Zahlen aus dem Vorjahr – gegebenenfalls abgeglichen um die ort- und jahresspezifischen Sonnenstundenzahlen. Eine weitere typische Funktion von Solaranlagen-Apps sind auch Fehler- und Störungsmeldungen, also Hinweise, wenn der Wechselrichter ausfällt oder die Anlage ungewöhnlich wenig Strom produziert.

Egal ob aus dem Dachfenster, per Foto oder Drohne – der scharfe Blick auf die Solarmodule zeigt, wie verschmutzt sie sind. Was Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel nicht selbst übernehmen sollten, ist der Gang aufs Dach. Hier empfiehlt es sich, Fachleute zu beauftragen, die den Zustand der Solarmodule professionell prüfen und bei Bedarf reinigen. Gut zu wissen: Die Kosten dafür kann man von der Steuer absetzen.

WAS DIE FACHLEUTE PRÜFEN

Neben den Modulen checken die Expertinnen und Experten alle elektrischen Anschlüsse einer Anlage, inklusive Verkabelungen und Verglasungen. Einige Handwerkende setzen dafür Thermografieaufnahmen ein. Diese werde per Drohne gemacht. Mit ihnen erkennt man sogenannte Hotspots, das sind fehlerhafte Stellen an den Modulen. Darüber hinaus prüfen die Fachleute die Funktion des Wechselrichters.

Da Photovoltaikanlagen wartungsarm sind, muss die Anlage nicht jährlich geprüft werden. Alle drei, vier Jahre reicht aus. Häufig bieten Fachhandwerksbetriebe für ihre Inspektionen einen vorher vereinbarten Rhythmus an. Fachhandwerkerinnen und -handwerker, die Solaranlagenchecks durchführen, findet man in Solarfachfirmen, Elektro-Innungsbetrieben, oder dem Installationsbetrieb, der die Anlage auf dem Dach errichtet hat. In Baden-Württemberg geben auch die regionalen Photovoltaik-Netzwerke dazu Auskunft.

Da mittlerweile immer mehr Photovoltaikanlagen auch über einen Batteriespeicher verfügen, werfen die Fachleute auch ein Blick auf ihn. Er ist jedoch besonders wartungsarm: es wird in der Regel nur eine Sichtprüfung am Standort durchgeführt und die für den Speicher wichtige Umgebungstemperatur eingeschätzt.

Die Umgebungstemperatur sollte nicht unter null und nicht über 20 Grad Celsius liegen. Der ideale Standort für einen Batteriespeicher ist daher im Inneren des Hauses. Kalte Garagen oder warme Heizungskeller eignen sich daher nicht. Stimmt die Umgebungstemperatur, läuft der Speicher reibungslos und hält länger.

BESONDERHEITEN BEI SOLARTHERMIEANLAGEN

Auch solarthermische Anlagen sollten im Frühling gecheckt werden. Laien können dafür einen einfachen Fühltest machen. Voraussetzung ist ein sonniger Tag. Zuerst berührt man die Leitung, die aus dem Sonnenkollektor herausführt. Sie muss sich wärmer anfühlen als die Leitung, die in den Kollektor hineinführt. Außerdem sollte die Pumpe ein leises surrendes Geräusch erzeugen. Dieser Test sagt aber noch nichts darüber aus, wie gut die Anlage läuft; er zeigt nur, dass sie in Betrieb ist. Erst ein Blick auf den Wärmemengenzähler lässt Rückschlüsse über die Sonnenertrag zu. Wie bei der Photovoltaikanlage sollte man die aktuellen Erträge mit den Vorjahreszahlen vergleichen. Fachleute prüfen darüber hinaus die Kollektoren, die Umwälzpumpe, den Frostschutz und die Regelung.

BALKONSOLARANLAGEN:

REINIGUNG MEIST IN EIGENREGIE MÖGLICH

Mit den ersten sonnigen Tagen lohnt sich auch ein prüfender Blick auf die Balkonsolaranlage. Sie müssen zwar selten gereinigt werden. Befindet sich der Balkon aber beispielsweise an einer stark befahrenen Straße, neben einem ungeteerten Feldweg oder sind viele Balkonpflanzen in der Nähe, können sie schneller als sonst verschmutzen. Lagern sich Abgase, Staub, Pollen oder gar Erde sichtbar an den Modulen ab oder bildet sich Moos, empfiehlt sich spätestens eine Reinigung.

Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
 DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Marken
des Fach-
handels!

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



Alles
auf Lager!

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

VEESER

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

BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Ist das Modul vom Balkon oder von der Terrasse aus gut erreichbar, können Eigentümerinnen und Eigentümer selbst aktiv werden. Grober Schmutz lässt sich vorsichtig mit der Hand oder einem weichen Besen entfernen. Anschließend genügt ein haushaltsüblicher Schwamm, idealerweise mit der weichen Seite, oder ein Tuch. Bei flexiblen Modulen mit Kunststoffoberfläche sollte ausschließlich ein weiches Tuch zum Einsatz kommen. Am Ende sollte man das Modul mit einem Geschirrtuch oder einem Microfasertuch vorsichtig trockenreiben.

Als Reinigungsmittel eignen sich Wasser mit etwas Spülmittel oder handelsüblicher Glasreiniger. Einige Hersteller bieten sogar spezielle Mittel an. Auf aggressive Putzmittel und Metallschwämme sollte unbedingt verzichtet werden. Sie können die Oberfläche zerkratzen und zu einer dauerhaften Minderung des Stromertrags führen. Auch Hochdruckreiniger sind tabu, sie können die Elektronik beeinträchtigen. Gereinigt wird am besten

bei milden Temperaturen. In der prallen Sonne und bei großer Hitze trocknet das Wasser zu schnell, dann entstehen Streifen. Für die Reinigung muss die Anlage nicht zwingend vom Netz getrennt werden. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, kann den Stecker dennoch ziehen.

Im Zuge des Checks empfiehlt sich zudem ein kurzer Blick auf die Technik. Sitzt der Stecker fest in der Steckdose? Sind alle Kabel unbeschädigt und korrekt angeschlossen? Leuchtet der meist auf der Rückseite des Moduls angebrachte Wechselrichter grün, arbeitet die Anlage normal. Rotes oder grün-rotes Leuchten weist auf eine Störung hin. Bei sichtbaren Schäden an Kabeln oder Steckern sollten Fachleute hinzugezogen werden.

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

Balkongärtnern

Grüner Luxus auf kleinem Raum

Wer über keinen eigenen Garten verfügt, muss dennoch nicht auf frisches Grün, bunte Blüten oder sogar eigenes Gemüse verzichten. Selbst auf wenigen Quadratmetern Balkonfläche lässt sich mit der richtigen Planung und Ausrüstung ein kleines Gartenparadies schaffen – mitten in der Stadt in Blicknähe zur eigenen Tasse Kaffee.

Der erste Schritt zum gelungenen Balkongarten ist der Blick auf die Rahmenbedingungen. Jeder Balkon ist anders – Lage, Statik, Sonneneinstrahlung und Windverhältnisse bestimmen, was gedeiht. Wer einen Südbalkon hat, freut sich über reichlich Sonne, sollte aber auf Hitzeschutz achten: Mediterrane Pflanzen wie Lavendel, Rosmarin oder Oleander lieben die Wärme, während empfindlichere Kräuter oder Salate besonders in den Mittagsstunden bevorzugt im Halbschatten stehen. Nordbalkone eignen sich dagegen für Schattenliebhaber wie Farn, Fuchsie oder Funkie. Für Ost- oder Westbalkone bieten sich vielseitige Mischungen an – ein halber Tag Sonne genügt bereits für viele Blühpflanzen und aromatische Kräuter.

BEWÄSSERUNG MITDENKEN

Wichtig für jedes Balkonprojekt sind gute Pflanzgefäße. Sie sollten ausreichend tief sein, damit die Wurzeln Platz haben, und unbedingt über Abzugslöcher verfügen, um Staunässe zu vermeiden. Wer wenig Zeit zum Gießen hat, kann auf Kübel mit integriertem Wasserreservoir zurückgreifen. Sie speichern Gießwasser und reduzieren damit den Pflegeaufwand. Regelmäßiges Gießen ist dennoch Pflicht – gerade im Sommer verdunstet Wasser schneller. Ein Bewässerungssystem mit Zeitschaltuhr kann hier Wunder wirken. Leichte Materialien wie Kunststoff oder Fiberglas erleichtern zudem das Umstellen und verhindern, dass die Balkonlast zu groß wird.

Auch die richtige Ausrüstung kann das Balkonleben erleichtern. Eine kleine Gießkanne mit schmaler Tülle, eine handliche Schaufel, Gartenschere, Handschuhe und gegebenenfalls eine



Sprühflasche für feine Bewässerung genügen meist schon. Für größere Projekte lohnt sich ein senkrechtes Pflanzsystem – sogenannte Vertikalbeete oder Pflanzwände –, mit dem man die Höhe optimal nutzt. Wer mehr Ertrag möchte, kann mit platzsparenden Hochbeeten oder stapelbaren Modulsystemen arbeiten.

SONNENSCHUTZ FÜR PFLANZEN

Neben der Ausstattung spielt auch das Mikroklima eine Rolle. Viele Balkone sind windanfällig oder überhitzen leicht. Ein Windschutz aus Pflanzen schafft Abhilfe. An heißen Tagen helfen ein heller Sonnenschutz oder ein Sonnensegel, die Pflanzen vor dem Austrocknen zu bewahren.

Ein oft unterschätztes Thema sind Schädlinge und Witterungseinflüsse. Insekten fühlen sich auch auf Balkonen wohl. Hier helfen natürliche Gegenspieler oder einfache Hausmittel wie Brennnesselsud gegen Blattläuse oder Lavendelduft gegen Mücken. Wer Nützlingen wie Bienen und Schmetterlingen etwas Gutes tun möchte, sollte nektarreiche Pflanzen wie Katzenminze, Sonnenhut oder Blaukissen wählen. Zu guter Letzt kommt es auf die richtige Planung an. Ein paar Stunden Zeit im Frühjahr genügen, um Struktur in den Pflanzplan zu bringen: Mit einem gut durchdachten Konzept spart man später Arbeit und erzielt erfreuliche Ergebnisse.

Astrid Zehbe

Irrglaube: Dränung ersetzt Gebäudeabdichtung

Eine Entlastung durch Entwässerungssystem kann dennoch sinnvoll sein

Eine Dränanlage, auch Dränung oder Drainage genannt, kann das Wasser um ein Haus gezielt ableiten und den Wassereintritt in die Kellerwände reduzieren. Je nach Bauart und Lage eines Gebäudes sowie der umgebenden Bodenbeschaffenheit ist dieses Entwässerungsverfahren angemessen, um den Keller vor Feuchtigkeit zu schützen. Eine intakte Gebäudeabdichtung kann eine Dränung jedoch nicht ersetzen.

„Extreme Wetterbedingungen wie Starkregen haben in den letzten Jahren zugenommen und treffen häufig auf unzulänglich gerüstete und bereits schadhafte Gebäude“, erläutert ISOTEC-Experte Jochen Jacobs des Sanierungsunternehmens Abdichtungstechnik Walzer GmbH in Kenzingen. Eine häufig empfohlene Maßnahme ist das Verlegen einer Dränanlage. Doch wann ist sie wirklich sinnvoll?

DRÄNANLAGE: FUNKTION UND EINSATZGEBIETE

Eine Dränanlage leitet aufgestautes Sickerwasser durch ein Rohrsystem in eine Sickergrube oder das Kanalsystem ab und reduziert so den Wasserdruck auf die Kellerwände. Besonders nützlich ist sie für Gebäude in Hanglage oder im Vergleich zur Umgebung in einer Senke sowie für schwellenfreie Übergänge an Terrassen und Balkonen. Doch nicht jedes Gebäude profitiert gleichermaßen. Um zu beurteilen, ob eine Dränung im Einzelfall wirklich Sinn ergibt und erforderlich ist, sollte jedoch ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Erachtet er sie als notwendig, werden im Erdreich Stangendränrohre 20 bis 30 Zentimeter unter der Fundamentoberkante in einem mit Vlies ummantelten Kiesbett rund um das Gebäude verlegt. Die Dränrohre verfügen umlaufend über kleine Öffnungen, durch die nach Regenfällen aufstauendes Sickerwasser aufgenommen und abgeführt wird. Es kann demzufolge nicht mehr gegen die Kellerwände drücken.

ÄLTERE GEBÄUDE MIT STREIFENFUNDAMENTEN

Bei älteren Gebäuden, die bis Ende der 1960er-Jahre gebaut wurden, ist eine Dränung oft angebracht. Denn diese Häuser

verfügen über sogenannte Streifenfundamente, zwischen die nachträglich eine Bodenplatte gegossen wurde. Dadurch kommt es zu Fugen zwischen den Außen- bzw. Innenwänden und dem Bodenaufbau, durch die Wasser eindringen kann. „Hier kann eine Drainage helfen die Wasserbelastung zu reduzieren, sodass es seltener zu Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Gründung kommt“, erklärt ISOTEC-Experte Jacobs.

NEUERE GEBÄUDE MIT DURCHGÄNGIGER BODENPLATTE

Bei neueren Gebäuden sieht die Situation anders aus. „Ab den 1970er-Jahren hat sich in der Bautechnik anstelle der Streifenfundamente die durchgehende Betonbodenplatte etabliert, auf der die Außenwände errichtet werden, die wiederum eine fachmännisch ausgeführte Außenabdichtung erhalten“, erläutert Jacobs. „Daher sollte bei der Überlegung, eine Dränanlage einbauen zu lassen, immer die konkrete Objektbauweise beachtet werden.“

BODENBESCHAFFENHEIT

UND PERMANENT DRÜCKENDES WASSER

Neben der Bauart des Gebäudes spielt aber auch die Bodenbeschaffenheit eine wichtige Rolle. Bei gut durchlässigen Böden kann das Wasser ungehindert bis zum Grundwasserspiegel absickern – eine Dränung ist nicht nötig. Das Sickerwasser staut sich nach Regenfällen nicht am Gebäude auf. Auch wenn das Haus dauerhaft drückendem Wasser ausgesetzt ist, hilft sie nur bedingt, weil dann auch das Rohrsystem der Dränanlage komplett im Wasser liegt und das Sickerwasser nicht abgeführt werden kann.

NUR EINE INTAKTE ABDICHTUNG SCHÜTZT

„Entscheidend für die Trockenheit eines Kellers ist letztendlich nicht eine Dränung, sondern eine intakte Abdichtung der Kelleraußenwände“, betont ISOTEC-Experte Jacobs. Nur sie kann drückendem Wasser standhalten und macht somit eine Dränanlage – bei der heutigen Bauweise mit durchgehender Bodenplatte – überflüssig oder macht sie allenfalls zu einer begleitenden Maßnahme.

Ist die Gebäudeabdichtung nicht intakt und dringt Feuchtigkeit ins Gebäude ein, gibt es je nach Ursache verschiedene Lösungen. Sollte Wasser beispielsweise von unten aus dem Erdreich kapillar im Mauerwerk aufsteigen, ist eine nachträglich eingebrachte Horizontalsperre, am besten mit ISOTEC-Spezialparaffin, eine seit Jahrzehnten erfolgreich angewandte Problemlösung. Sollte die seitliche Abdichtung der Kelleraußenwände bei älteren Gebäuden gar nicht vorhanden oder bei neueren Gebäuden unzulänglich oder fehlerhaft sein, kommt sowohl eine Außenabdichtung als auch eine Innenabdichtung, jeweils in mehreren Schichten fachmännisch aufgetragen, in Frage. „In beiden Fällen bleibt der Keller nach der Sanierung dauerhaft trocken“, fasst Jochen Jacobs des Sanierungsunternehmens Abdichtungstechnik Walzer GmbH in Kenzingen zusammen.

Weitere Informationen unter www.isotec.de/kenzingen



Neuer Mietspiegel für das Dreisamtal

Ihre Mithilfe ist gefragt – Datenerhebung hat begonnen

Die Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried, Stegen und St. Peter erstellen derzeit gemeinsam einen qualifizierten Mietspiegel. Ziel ist es, eine verlässliche und transparente Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in den beteiligten Gemeinden zu schaffen.

ZUFÄLLIG AUSGEWÄHLTE HAUSHALTE WERDEN BEFRAGT

Der Erhebungszeitraum ist von Freitag, 20.03.2026 bis Montag, 20.04.2026 vorgesehen. Für die Erstellung des Mietspiegels werden per Zufallsverfahren ausgewählte Haushalte angeschrieben. Diese erhalten einen Fragebogen per Post mit einem beigefügten Freiumschlag zur kostenfreien Rücksendung. Alternativ kann der Fragebogen über einen persönlichen, verschlüsselten Online-Link beantwortet werden.

Die Befragung wird vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt, das von den Gemeinden mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragt wurde. Der Fragebogen wurde zuvor mit der Mietspiegelkommission abgestimmt, an der auch Haus & Grund Freiburg beteiligt war.

Bitte beachten Sie: die Teilnahme ist nicht freiwillig, sondern nach dem Mietspiegelreformgesetz für die angeschriebenen Haushalte verpflichtend.

DATENSCHUTZ IST GEWÄHRLEISTET

Alle erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Abschluss der Erhebung pseudonymisiert und nach Ende des Projekts vollständig gelöscht. Der Schutz der Daten der teilnehmenden Haushalte ist jederzeit gewährleistet.

BITTE UM UNTERSTÜTZUNG

Die beteiligten Gemeinden bitten alle angeschriebenen Bürgerinnen und Bürger herzlich, den Fragebogen vollständig und fristgerecht auszufüllen. Eine möglichst hohe Beteiligung ist wichtig, damit ein aussagekräftiger und rechtssicherer Mietspiegel entstehen kann.

Dem können wir uns als Haus & Grund Freiburg e.V. nur anschließen. Der Mietspiegel ist für alle Immobilieneigentümer in den beteiligten Gemeinden wichtig.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache




Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis

40 Jahre
Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 29.04.2026

Jetzt Termin sichern!

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 29.04.2026 wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

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

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

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

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

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

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

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Katharina Lux, LL.M.

Rechtsanwältin
in Freiburg
www.kanzlei-lux.de

Grillen auf dem Balkon – erlaubt oder Konfliktquelle?

Die Tage werden länger, die Temperaturen steigen und damit wächst bei vielen die Lust, den Grill anzuwerfen. Doch gerade in Mehrparteienhäusern stellt sich immer wieder die Frage: Darf man eigentlich auf dem Balkon grillen? Die Antwort ist nicht ganz so einfach - denn zwischen Grillfreude und Nachbarschaftsfrieden liegt oft ein schmaler Grat.

KEIN GENERELLES VERBOT, ABER AUCH KEIN FREIPASS

Grillen auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten ist grundsätzlich erlaubt und gesetzlich nicht verboten. Ein uneingeschränktes Recht darauf gibt es jedoch nicht. Entscheidend ist vor allem, ob der Mietvertrag oder die Hausordnung entsprechende Regelungen enthalten. Vermieter können das Grillen ausdrücklich erlauben oder einschränken.

Auch auf Ebene der Eigentümergemeinschaft können verbindliche Vorgaben zum Grillen festgelegt werden, etwa durch die Hausordnung oder entsprechende Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung. Solche Regelungen sind für alle Eigentümer verbindlich. Häufig wird dabei nicht pauschal verboten, sondern differenziert - beispielsweise indem nur bestimmte Grillarten wie Elektrogrills zugelassen oder zeitliche Einschränkungen vorgesehen werden.

RÜCKSICHTNAHME IST ENTSCHEIDEND

Auch ohne ausdrückliches Verbot gilt: Rücksichtnahme ist das A und O. Problematisch wird es insbesondere dann, wenn Rauch, Ruß oder intensive Gerüche in benachbarte Wohnungen ziehen. Dringt Qualm durch offene Fenster oder Türen, kann dies eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Eine klare gesetzliche Definition, wann eine solche „wesentliche Beeinträchtigung“ vorliegt, gibt es jedoch nicht - vieles ist eine Frage des Einzelfalls. Entsprechend landen Streitigkeiten rund ums Grillen nicht selten vor Gericht. Die Rechtsprechung sucht dabei häufig nach einem Kompromiss und erlaubt das Grillen auf dem Balkon nur eingeschränkt, etwa wenige Male pro Jahr oder einmal monatlich und oft nur nach vorheriger Ankündigung. Als grobe Orientierung gilt: Gelegentliches Grillen wird eher akzeptiert als regelmäßige Grillabende. Wer mehrmals pro Woche den Grill anwirft, muss daher mit Beschwerden rechnen.

Auch die Wahl des Grills spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle: Holzkohlegrills verursachen in der Regel mehr Rauch und intensive Gerüche und führen daher häufiger zu Konflikten. Gas- oder Elektrogrills sind deutlich nachbarschaftsfreundlicher, da sie weniger Emissionen verursachen. Wer Streit vermeiden möchte, ist mit diesen Varianten meist besser beraten.

GRILLEN UND LÄRM - RUHEZEITEN BEACHTEN

Neben Rauch kann auch Lärm zum Problem werden. Insbesondere in den Abendstunden greifen die üblichen Regelungen zur Nachtruhe, die in der Regel ab etwa 22 Uhr beginnt. Spätestens dann sollte die Grillrunde beendet oder nach

drinnen verlegt werden. Denn: Während der Ruhezeiten dürfen Nachbarn weder durch Geräusche noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt werden. Laute Gespräche, Musik oder Feiern auf dem Balkon können daher schnell als Ruhestörung gewertet werden.

Zusätzlich können sich aus der Hausordnung weitere Vorgaben ergeben, etwa zusätzliche Ruhezeiten oder sogar zeitliche Beschränkungen für das Grillen.

WENN ES ÄRGER GIBT

Fühlen sich Nachbarn durch häufiges oder intensives Grillen gestört, können sie dagegen vorgehen. In einem ersten Schritt sollte das Gespräch gesucht werden. Führt dies zu keiner Einigung, kann der oder die Vermieter eingeschaltet werden. Bleibt auch dies erfolglos, kommt unter Umständen ein Unterlassungsanspruch in Betracht. Etwa dann, wenn Betroffene übermäßig beeinträchtigt sind, beispielsweise weil sie aufgrund starker Rauchentwicklung ihre Fenster schließen müssen.

Die Darlegungs- und Beweislast für eine übermäßige Beeinträchtigung liegt allerdings bei den betroffenen Nachbarn. Sie müssen also nachweisen, dass eine unzumutbare Belästigung vorliegt, beispielsweise durch Zeugen oder entsprechende Messungen. Liegt hingegen keine wesentliche Beeinträchtigung vor, besteht eine Duldungspflicht: Gerüche und Geräusche müssen dann in einem gewissen Umfang hingenommen werden.

Verstöße können zudem weitere Konsequenzen nach sich ziehen: Werden etwa immissionschutzrechtliche Vorgaben missachtet, kann das Ordnungsamt ein Bußgeld verhängen. Verstößt das Grillen gegen Regelungen der Hausordnung, kann die Eigentümergemeinschaft zunächst eine Abmahnung aussprechen. Ein Entzug des Wohneigentums kommt nur in extremen Ausnahmefällen in Betracht, etwa bei gravierenden oder wiederholten Verstößen.

Auch im Mietverhältnis kann unerlaubtes Grillen Folgen haben: Wer entgegen vertraglicher Vereinbarungen auf dem Balkon grillt, muss mit einer Abmahnung durch die Vermieter rechnen. Bei wiederholten oder schwerwiegenden Pflichtverletzungen kann im Einzelfall sogar eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses drohen.

FAZIT

Grillen auf dem Balkon ist grundsätzlich erlaubt - jedoch nur im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme sowie unter Beachtung der Regelungen im Mietvertrag, in der Hausordnung oder in entsprechenden Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung. Wer die Interessen seiner Nachbarn berücksichtigt und sich an bestehende Regeln hält, kann den Grillabend in der Regel unbeschwert genießen.

Neu im Team von Haus & Grund Freiburg

Verstärkung in der Mitgliederverwaltung und Rechtsabteilung

Zum 01.03.2026 hat die Mitgliederverwaltung von Haus & Grund Freiburg Verstärkung erhalten. Neu im Team ist Laura Schumacher.

Als ausgebildete Rechtsanwaltsfachangestellte betreut sie zusammen mit Frau Heiny die Mitgliederverwaltung und den Empfang. Zusätzlich unterstützt und ergänzt sie Frau Vögele in der Arbeit der Rechtsabteilung des Verbands.

Wir wünschen Frau Schumacher einen guten Start und freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

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 nachmittags.
- 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

Februar 2026, **123,1**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Februar 2026, **122,9**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 30.06.2026 **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

www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 24.05.2026

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

- Wohnraummietvertrag
(auch für die Eigentumswohnung und das Einfamilienhaus)
- Gewerberaummietvertrag
- Garage-Stellplatz
- Betriebskostenabrechnung
- Übergabeprotokoll bei Einzug
- Übergabeprotokoll bei Auszug
- Mieterselbstauskunft
- Widerrufsbelehrung

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
- Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen
- Hausmeistervertrag mit Unternehmen
- Bürgschaftserklärung
- Zahlreiche Infoblätter zur Immobilie

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de

Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

Jakob Rottler GmbH & Co. KG · Bötzing 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.



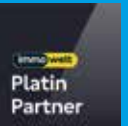
Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg



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

Klar
Sanitärtechnik
Adolf

Ferdinand-Weiß-Straße 123 · 79106 Freiburg

Tel. (0761) 27 81 88 - klar-sanitaer Technik@t-online.de

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61/8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



blech&dach

bad & heizung

Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · www.gustav-link.de