

110. Jahrgang

Ausgabe  
01-02 | 2026

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



**Manfred Harner  
zum neuen Jahr**

ES BEWEGT SICH WAS

**Der WEGweiser  
zeigt den Weg**

ENERGETISCHE SANIERUNG  
IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

**Unser neues  
Mietvertragsportal**

WOHNRAUM-, GESCHÄFTSRAUM-  
MIETVERTRAG, BK-ABRECHNUNG



### BREISACH - NIEDERRIMSINGEN

MFH mit 5 Wohnungen (DHH), Baujahr 1984 in, Wohnfläche ca. 375 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 457 m<sup>2</sup>, Gas-ZH (2016) und Solarthermie, VA 115 kWh/m<sup>2</sup>a, D unterkellert, Speicher gedämmt, KM 29.400,- € p.a. und 1 DG-Studio frei

KP € 1.180.000,- INKL. DOPPELGARAGE

### BREISACH - ZENTRUM

bezugsfreie 3 Zimmer-Wohnung im DG, Baujahr 1995, Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>, Gas-ZH, VA 89 kWh/m<sup>2</sup>a, C Aufzug, moderne EBK, Balkon, Bad mit Wanne

KP € 275.000,- INKL. TG-PLATZ



### FREIBURG - TIENGEN

bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im EG, Baujahr 1973, Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>, Öl-ZH (1995), VA 121,1 kWh/m<sup>2</sup>a, D, Balkon, Bad mit Wanne, Abstellraum im EG statt Keller

KP € 225.000,-



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

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

KP € 495.000,-



**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Manfred Harner zum neuen Jahr  
Es bewegt sich etwas...
- 6 Kommentar  
Ohne Ihre Stimme entscheiden andere
- 6 Neubau  
Comeback des Förderprogramms Effizienzhaus 55
- 7 Heizungsförderung  
Zuschuss für Kauf und Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung
- 7 Mietnomadenversicherung  
Sinnvoller Schutz für private Vermieter

**RECHT & STEUER**

- 8 Grundsteuer:  
Wir ziehen nach Karlsruhe!
- 9 Vermieterin wegen Betrugs bestraft
- 9 Bauherr ließ dem Architekten völlig „freie Hand“
- 10 Zur Kündigung wegen Mietrückstands
- 11 Vermieter akzeptierte Kündigung des Mieters nicht
- 12 Buchbesprechungen  
Münchener Prozessformularbuch Mietrecht  
Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete
- 13 Zwei Haushalte unter einem Dach: Die Einliegerwohnung
- 13 Rechtsschutzversicherung  
Räumung der Wohnung wegen offener Mietrückstände

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 14 Energetische Sanierung im Gemeinschaftseigentum  
Der WEGweiser zeigt den Weg

**RUND UMS HAUS**

- 15 Erneuerbare-Energien-Systeme im Vergleich  
Heizung mit gutem Gewissen
- 16 Kindersicheres Zuhause  
Den Nachwuchs vor Gefahren schützen
- 17 Sturmschäden schnell beheben!
- 17 Neubau rechtzeitig auf Energielecks prüfen!
- 18 Terrassenüberdachungen: Diese Vorteile bieten sie  
Schutz vor Regen, Wind oder Hitze – und mehr Wohnraum
- 19 Wirksamer Schutz gegen Starkregen
- 19 Darum ist Parkett ein idealer Fußboden für Allergiker
- 20 Optimales Raumklima in der kalten Jahreszeit:  
Richtig lüften, richtig heizen  
Warum Stoßlüften im Winter Pflicht ist – und wie Sie ihr  
Zuhause gesund halten.

**VERBANDSINFO**

- 21 Unser neues Mietvertragsportal ist online!
- 22 GETEC – DIE Messe für Gebäude, Energie und Technik in  
Freiburg
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

**GETEC 2026**

von 27. Februar bis 1. März 2026

Gratis Messtickets für Mitglieder  
von Haus & Grund Freiburg

Weitere Infos auf Seite 22

Fachbetrieb für Fenstersanierung  
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



**Holzfenster nicht wegwerfen!**  
Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf  
**Isolierglasaustausch & Fensterabdichtungen**  
seit 1979 Fenstersanierung  
[www.isolierglasaustauschen.de](http://www.isolierglasaustauschen.de)/[www.denkmalschutzfenster-erhalten.de](http://www.denkmalschutzfenster-erhalten.de)

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

**bau-ko gmbh**  
[info@bau-ko.de](mailto:info@bau-ko.de)  
[www.bau-ko.de](http://www.bau-ko.de)

# Manfred Harner zum neuen Jahr

Es bewegt sich etwas...

## VERANTWORTUNG FÜR DEUTSCHLAND

Nachdem die Ampelkoalition 2024 mit lautem Knall gescheitert ist, hatten die Bürger im Frühjahr 2025 die Chance, die Karten neu zu mischen. Es wurde eine große Koalition. CDU/CSU und SPD haben den Koalitionsvertrag unter das Motto "Verantwortung für Deutschland" gestellt. Etwas pathetisch wurde ein „Herbst der Reformen“ angekündigt. Aber schauen wir doch etwas genauer auf die Pläne bzw. auf das, was bereits umgesetzt wurde.

In ihrem Koalitionsvertrag haben sich Union und SPD darauf verständigt, Mieter in angespannten Wohnungsmärkten nicht zusätzlich zu belasten. Dazu soll die Mietpreisbremse zunächst für vier Jahre verlängert werden. Diese Verlängerung wurde leider umgesetzt, wohl wissend, dass dadurch keine einzige Mietwohnung geschaffen wird. Man erstickt nämlich den Anreiz im Keim.

Ferner nimmt man die Indexmieten ins Visier. Also Mieten, die sich automatisch verändern, wenn sich der Verbraucherpreisindex ändert. Das Thema wurde nur deshalb ans Licht gespült, weil die Inflation im Zuge der Ukraine-Krise stark angezogen hatte. Einen echten Bedarf gibt es dafür jedoch nicht.

Die Koalition hat auch verkündet, sie wolle gegen wucherhafte Mieten vorgehen. Hierfür soll bis Ende 2026 eine Expertengruppe auch die Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz prüfen. Auch das ist purer Populismus. Denn in der Praxis gibt es kaum Mietwucherfälle.

Um es an konkreten Zahlen festzumachen: In Frankfurt hat das Amt für Wohnungswesen 22 Vollzeitstellen geschaffen, um Verstöße gegen § 5 WiStG aufzudecken und zu verfolgen. Hiervon sind 13 Stellen dafür vorgesehen, eingehende Anzeigen im Außendienst zu verfolgen. Im Jahr 2023 sind 212 Hinweise zu Verstößen eingegangen. Davon wurden 14 Fälle an die Staatsanwaltschaft abgegeben. In fünf Fällen wurde schließlich ein Bußgeld verhängt. In sieben Fällen ist es vorab zu einer Einigung gekommen. Bei den restlichen 200 eingegangenen Hinweisen ist es zu keinen Folgen gekommen. Zusammengerechnet kam es damit in 12 Fällen zu einer Sanktion oder Folge. Wenn man dies ins Verhältnis zu 22 Vollzeitstellen stellt, dürfte es kaum ein größeres Bürokratiemonster geben!

Aber es gibt auch positive Nachrichten. Der Bundestag hat einen Gesetzentwurf der Bundesregierung für schnelleres Bauen beschlossen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der sog. "Bau-Turbo" sieht befristete Sonderregelungen im Baugesetzbuch vor und soll schnellere Planungen und Genehmigungen ermöglichen. Hierzu sieht das Gesetz auch ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften vor. So soll etwa - wenn eine Kommune sich dafür entscheidet, den "Bau-Turbo" anzuwenden - auf die Aufstellung eines aufwendigen Bebauungsplans verzichtet werden können. Bebauungsplanverfahren dauern oft mehrere Jahre.

In begründeten Fällen soll es zudem zulässig sein, von Lärmschutzvorgaben abzuweichen; auch in zweiter Reihe oder

etwa auf Supermarktgebäuden soll gebaut werden dürfen. Man erhofft sich hierdurch Einsparungen von bis zu 2,5 Mrd. EUR. Wohnraum soll dadurch und durch den Effekt, dass wieder mehr gebaut wird, günstiger werden. Warten wir ab.

## WAS MACHT BADEN-WÜRTTEMBERG?

In Baden-Württemberg hat man durchaus erkannt, dass die Landesbauordnung entrümpelt werden muss, wenn man das Bauen beschleunigen und vereinfachen will. Der Landtag hat deshalb mit der Reform „Schnelleres Bauen“ eine deutliche Novellierung der Landesbauordnung (LBO) beschlossen. Grundsätzlich lassen sich zwei Bereiche unterscheiden:

- Maßnahmen zur Optimierung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren, zum Beispiel durch die Einführung einer Genehmigungsfiktion oder die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens.
- Abbau baulicher Standards. Beispiele hierfür sind die Vereinfachungen für das Bauen im Bestand, die Überarbeitung der Kinderspielplatz-Verpflichtung, die Vereinfachung der Abstandsregelung sowie Erleichterungen beim Errichten von Ladestationen.

Weniger glorreich sieht es bei der Mietpreisbremse aus. Die Landesregierung hatte am 24. Juni 2025 beschlossen, die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg bis Ende 2025 zu verlängern. Ein von den Haus & Grund Landesverbänden Baden und Württemberg eingeholtes juristisches Gutachten zeigt jedoch erhebliche juristischen Mängel auf. Den Plänen der Landesregierung fehlt es an aktuellen Daten, einer nachvollziehbaren Begründung sowie an einer ernsthaften Prüfung von Alternativen. Wer in Grundrechte eingreift, muss aber belegen - und nicht nur behaupten. Damit hat es die Landesregierung geschafft, Rechtsunsicherheit für alle Seiten zu produzieren. Für Vermieter und für Mieter! Am 16.12.2025 wurde eine weitere Verlängerung bis Ende 2026 beschlossen. Hierbei hat sich auch die Gebietskulisse verändert und umfasst jetzt 130 Gemeinden, wozu natürlich weiterhin Freiburg gehört.

## FREIBURGS SPEZIELLE WOHNUNGSPOLITIK

Nach wie vor erleben wir in Freiburg die Sozialen Erhaltungssatzungen als lähmendes, bürokratisches Monster. In der westlichen Unterwiehre unternimmt man nach dem 2021 gescheiterten Versuch einen neuen Satzungs-Anlauf. Immer wieder müssen wir uns bei Haus & Grund mit Fällen beschäftigen, die absurd anmuten. Das Baurechtsamt sträubt sich auch dann Sanierungsmaßnahmen zu genehmigen, selbst wenn sie auf die Miethöhe nach dem Mietspiegel keinen Einfluss haben. So wurde u.a. der Einbau eines Duschpodestes mit Ablaufrinne verweigert, weil dies keine Standardduschtasse sei. Um es klar zu benennen: dem Mietspiegel ist dieses Duschpodest einerlei. Lediglich eine bodentiefe Dusche wäre nach dem Mietspiegel eines Zuschlags würdig.



Häufig beobachten wir auch eine mangelnde Sachkenntnis. Wenn in einem Angebot eine Badewanne zu einem normalen Durchschnittspreis aufgeführt wird, wird es wohl kaum eine Luxusvariante sein. Würde man beim Baurechtsamt übliche Preise kennen, könnte man sich zeitraubende Nachfragen dazu ersparen.

Uns ist auch weiter ein Dorn im Auge, dass die Stadt Freiburg die Angebotsmieten in den Immobilienportalen systematisch überwacht. Hierdurch werden die Vermieter unter einen ungerechtfertigten Generalverdacht gestellt. Zudem sind die Angebotsmieten rechtlich irrelevant, da es nur auf die tatsächlichen Vertragsmieten ankommt. Den Angebotsmieten wird auch in Freiburg eine völlig überhöhte Bedeutung beigemessen. Die Angebotsmieten in den Portalen repräsentieren nur einen kleinen Marktausschnitt. Denn bei weitem werden nicht alle neu vermieteten Wohnungen zuvor auch öffentlich inseriert. Dies belegen die weitaus höheren Fallzahlen des Zensus für die Anzahl neuer Mietverträge.

Das Institut Empirica hat 2025 in einem Gutachten die Frage untersucht: Ist der Gesamtmarkt preiswerter als die öffentlich inserierten Angebote? Um das Ergebnis vorwegzunehmen: Ja! Die inserierten Mieten überschätzen den Gesamtmarkt im Durchschnitt um etwa ein Sechstel. In München liegt die Überschätzung sogar bei 29% und in Potsdam bei 20%.

#### HAUS & GRUND FREIBURG HAT VIELES ANGEPACKT

Das Schlagwort „digital“ geht auch an Haus & Grund Freiburg nicht spurlos vorüber. 2025 wurde die gesamte Buchhaltung von Verein und Immobilien GmbH in die digitale Welt überführt. Das Bearbeiten analoger Belege ist damit Geschichte.

In der Rechtsberatung wurden die Urteils- und Literaturdatenbanken um KI-Funktionalitäten erweitert. Dies ermöglicht eine noch genauere Beratung unter Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung. Haus & Grund Freiburg war deshalb auch in die Arbeitsgruppe „Digitales & KI“ beim Zentralverband in Berlin eingebunden. Hier gilt es den richtigen Weg beim Einsatz von KI zu finden. Vielen sicher noch fremd, aber zukünftig nicht mehr wegzudenken.

Weitere Änderungen betrafen unser Mietvertragsportal und die Homepage. Das Mietvertragsportal ging Anfang Januar nach jahrelanger Vorarbeit in einer völlig neuen Form und wesentlich benutzerfreundlicher an den Start. Seither verwenden wir in Freiburg zusammen mit sieben weiteren großen Verbänden die gleichen Mietverträge. Dies deshalb, um für unsere Mitglieder maximale Rechtssicherheit und Aktualität zu gewährleisten. Dies ist im Verbund wesentlich besser möglich.

Auch die Homepage trägt ein neues Gewand. Sie wurde auf das System des Zentralverbands umgestellt, das eine wesentlich modernere Programmierung aufweist. Zudem können wir dadurch den Effekt nutzen, bei der Google-Suche einfacher gefunden zu werden.

Neben diesen eher technischen Veränderungen galt es aber auch, „menschliche Veränderungen“ zu meistern. Ruhestand, Krankheit etc. haben zu einer personellen Neuausrichtung

geführt. Das Team ist jedoch gut zusammengewachsen, sodass Haus & Grund positiv in die Zukunft blicken kann.

Geschäftsführer Stephan Konrad ist es erneut gelungen, in einem anstrengenden Jahr gemeinsam mit dem Vorstand rechtzeitig die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Ihnen allen gebührt mein herzliches Dankeschön für die im Jahr 2025 geleistete gute Arbeit. Daher konnte der Verband trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin wachsen und erneut eines der besten Ergebnisse im Landesverband Baden bzw. deutschlandweit erzielen!

Gehen wir als Immobilieneigentümer und Vermieter das neue Jahr optimistisch an. Nutzen wir neue Chancen, die es zweifellos mit sich bringt.

Wir werden weiterhin mit lauter Stimme für Ihre Interessen als private Immobilieneigentümer eintreten. Sei es lokal oder auch gegenüber der Landes- und Bundespolitik.

In diesem Sinne wünsche ich allen Mitgliedern von Haus & Grund Freiburg und Ihren Familien ein glückliches und vor allem gesundes und erfolgreiches Jahr 2026!

Herzlich grüßt Sie



Manfred Harner

Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Freiburg





### Wir sind Partner von Haus & Grund

**Besser miteinander.**





Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung?  
Unterstützung, wenn es darauf ankommt - in allen rechtlichen  
Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter  
haben wir immer die richtige Lösung für Ihre Konflikte.

**Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:**  
ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Für Haus & Grund-  
Mitglieder bieten wir  
besonders günstige  
Konditionen!

## Kommentar

# Ohne Ihre Stimme entscheiden andere

Private Vermieter erleben derzeit eine Politik der Schärfe. Eigentlich sollte das sogenannte Heizungsgesetz abgeschafft werden, jetzt steht schon ein neues Gesetz als Alternative im politischen Raum. Im Mietrecht wird auch von der neuen Bundesregierung ungeniert weiter reguliert, während von Eigentümern gleichzeitig erhebliche Investitionen eingefordert werden. Und die neue Grundsteuer zeigt, wie schnell politische Versprechen – etwa zur Aufkommensneutralität – in der Praxis an Glaubwürdigkeit verlieren.

Diese Entwicklungen haben eines gemeinsam: Sie sind ohne belastbare Daten zur Realität privater Vermieter in Deutschland entstanden. Die vermietenden Privatpersonen sichtbar zu machen ist ein Kernanliegen unserer Arbeit.

Mit der bundesweiten Vermieterbefragung schafft Haus & Grund eine faktenbasierte Grundlage für die politische Debatte. Ihre

Erfahrungen zeigen, wo Regulierungen Investitionen verhindern, wo Eigentümer wirtschaftlich an ihre Grenzen stoßen und welche Folgen politische Entscheidungen tatsächlich haben.

Diese Informationen tragen wir in Politik und Medien. Sie sind das Gegengewicht zu pauschalen Annahmen und einseitigen Narrativen über Vermieter.

Wenn Sie nicht teilnehmen, sprechen andere über uns. Wenn Sie teilnehmen, geben Sie den Ton mit an. Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit und nehmen Sie teil unter [hausund.co/vb2026](https://hausund.co/vb2026) oder scannen Sie den QR-Code. Vielen Dank!



Ihr Kai H. Warnecke

## Neubau

### Comeback des Förderprogramms Effizienzhaus 55

Um den Neubau anzukurbeln, legt die Bundesregierung mit der Effizienzhaus-55-Förderung im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ eine Förderung neu auf. Dafür stehen einmalig 800 Millionen Euro zur Verfügung.

Im Jahr 2022 hatte die Ampel-Koalition die Förderung von sogenannten Effizienzhäusern (EH), die dem Standard EH 55 entsprechen, eingestellt. Das Argument lautete damals, dass dieser Energiestandard sich längst auf dem Markt durchgesetzt habe. Deshalb wurde seitdem nur noch der strengere EH-40-Standard gefördert.

Doch bereits im Koalitionsvertrag sahen Union und SPD die Reaktivierung vor: „Die Förderfähigkeit des EH-55-Standards wollen wir zeitlich befristet zur Aktivierung des Bauüberhangs wiederherstellen.“ Der Bauüberhang beschreibt die Differenz zwischen bereits genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen. Er gibt also an, wie viele Wohnungen oder Bauvorhaben zwar eine Baugenehmigung haben, jedoch (noch) nicht realisiert wurden.

#### ZEITLICH BEFRISTET – SOLANGE DAS GELD REICHT

Um die aktuelle Bautätigkeit anzukurbeln, können seit Mitte Dezember 2025 wieder Förderanträge für Effizienzhäuser gestellt werden, die dem Standard EH 55 entsprechen. 800 Millionen Euro will die Bundesregierung hierfür zur Verfügung stellen. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Kredite der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – aber nur solange das Geld reicht.

#### HEIZEN MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN VORAUSSETZUNG

Voraussetzung für eine Förderung ist neben dem Standard EH 55 ebenfalls, dass die Wärme zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien erzeugt wird – durch Wärmepumpen, Biogas oder Fernwärme. Häuser mit Öl- oder Gasheizungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem gilt: Wenn der Antrag gestellt wird, muss bereits eine Baugenehmigung vorliegen. Wichtig: Mit den Bauarbeiten darf erst ab dem Förderstart begonnen worden sein.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [hausund.co/4a6x4RL](https://hausund.co/4a6x4RL)



Anna Katharina Fricke

Der Effizienzhaus-Standard EH 55 (auch KfW-Effizienzhaus 55) ist eine energetische Einstufung für Wohngebäude. Ein Gebäude mit dem Standard EH 55 benötigt nur 55 Prozent der Energie, die ein gesetzlich festgelegtes Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbrauchen darf.

#### TIPP

Da es sich um eine zeitlich befristete Förderung handelt, bei der die Haushaltsmittel voraussichtlich nicht wieder aufgestockt werden, sollte man zügig einen Antrag stellen, da die Mittel schnell aufgebraucht sein könnten.

# Heizungsförderung

## Zuschuss für Kauf und Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung

Um die Zukunft des sogenannten Heizungsgesetzes wird derzeit in der Koalition gerungen. Die Förderbedingungen bleiben vorerst unverändert – und sollen grundsätzlich auch erhalten bleiben.

Um das Gebäudeenergiegesetz (GEG), genauer gesagt die Paragraphen 71, 71 a bis p und 72 – im Volksmund Heizungsgesetz –, gibt es weiter Streit in der Regierung. Ein Gesetzesentwurf ist bislang noch nicht auf dem Tisch. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, das umstrittene Heizungsgesetz der Ampel „abzuschaffen“. Für diese Formulierung hatte sich die CDU stark gemacht. Die SPD sieht eher eine weitere Reform des GEG. Die gesetzlichen Vorgaben sollen dabei „technologieoffener, flexibler und einfacher“ werden.

### FÖRDERBEDINGUNGEN NOCH UNVERÄNDERT

Doch was bedeutet das für die Heizungsförderung? Union und SPD wollen „die Sanierungs- und Heizungsförderung (...) fortsetzen“, so die einhellige Meinung. Inwieweit sich die Förderbedingungen im Detail ändern, ist derzeit noch ungewiss. Bis zu einer Einigung, wie es mit dem Heizungsgesetz weitergeht, bleibt es also bei der derzeitigen Förderung, die bis Ende 2026 gesichert sein soll.

### ZUSCHUSS VON DER KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU

Mit dem Zuschuss Nr. 458 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) den Kauf und Einbau klimafreundlicher Heizungen oder den Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz. Wie hoch der Zuschuss ausfällt, hängt von der Höhe der förderfähigen Kosten ab.

Bei einem Einfamilienhaus berücksichtigt die KfW Kosten bis zu einer Höhe von 30.000 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich die Höhe der förderfähigen Kosten nach der Anzahl der Wohneinheiten:

Die Grundförderung beträgt 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Hinzukommen können verschiedene Boni wie der Klimageschwindigkeitsbonus. Diesen können Eigentümer für ihre selbst genutzte Wohneinheit erhalten, wenn sie ihre funktionsstüchtigen Öl-, Kohle-, Gas-Etagen-, Nachtspeicherheizung oder ihre mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung austauschen. Einen Einkommensbonus erhalten Eigentümer für ihre selbst genutzte Wohneinheit, wenn das Haushaltsjah-

reseinkommen maximal 40.000 Euro beträgt. Im Idealfall ist eine Förderung von bis zu 70 Prozent möglich.

### ERGÄNZUNGSKREDIT

Ist eine Zuschusszusage erfolgt, kann zusätzlich ein Ergänzungskredit (Nr. 358, 359) von bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit zu zinsgünstigen Konditionen beantragt werden.



Weiterführende Informationen finden Sie unter [hausund.co/49rXJbf](https://hausund.co/49rXJbf)

Anna Katharina Fricke

### HINWEIS

Diese Förderungsmöglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht grundsätzlich nicht.

# Mietnomadenversicherung

## Sinnvoller Schutz für private Vermieter

Stellen Sie sich vor: Sie haben hart gearbeitet, um eine Immobilie zu erwerben – vielleicht als Altersvorsorge oder als sichere Investition. Doch plötzlich wird Ihr Mieter zum Albtraum: Monate ohne Mietzahlungen, mutwillige Zerstörungen und ein langwieriger Räumungsprozess. Solche Fälle sind heute leider keine Seltenheit mehr.

Mietnomaden sind ein fortwährendes Problem. Im Jahr 2024 stiegen die Zwangsräumungen in Deutschland auf 35.000 Fälle, ein Plus von 7 Prozent. Das Risiko nimmt weiter zu durch die steigenden Lebenshaltungskosten: 52,8 Prozent der Bevölkerung wohnen zur Miete, und 29 Prozent davon fürchten, die Miete nicht mehr stemmen zu können.

Beratung  
Planung  
Ausführung



**KELLER**  
Sanitäre Anlagen & Service • Heizung



*Einfach Wohlfühlen...*

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

die richtige Wahl seit 1875



HEIZUNG 150 JAHRE SANITÄR

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

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



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

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

**DIE WIRTSCHAFTLICHEN FOLGEN**

Die Kosten, die daraus resultieren, sind enorm: Mietausfall über mehrere Monate, eventuelle Sachschäden an der Immobilie und Gerichtsgebühren summieren sich oft auf Zehntausende Euro. Ohne entsprechende Versicherungen sind diese Summen schnell existenzbedrohend – insbesondere für private Vermieter mit oftmals nur einer oder zwei vermieteten Einheiten.

**DER OPTIMALE SCHUTZ**

Eine Mietnomadenversicherung deckt sowohl den Mietausfall als auch den Sachschaden ab, der durch Mietnomaden verursacht wurde. Ein passender Versicherungsschutz umfasst folgende Leistungen:

- Erstattung des Mietausfalls und Mietnebenkostenausfall:
- Die Versicherung übernimmt die entgangenen Mieteinnahmen sowie die Nebenkosten für einen definierten Zeitraum von sechs oder zwölf Monaten.
- Kostenübernahme für Sachschäden inklusive Räumung und Entsorgung: Falls der Mieter die Wohnung in einem verwahrlosten Zustand hinterlässt, übernimmt die Versicherung auch die Kosten für Schäden durch mutwillige Zerstörung sowie Aufräumung und Entsorgung (10.000 bis 50.000 Euro Absicherung möglich).

**RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG ALS SINNVOLLE ERGÄNZUNG**

Damit Sie Ihr Recht auch durchsetzen können, deckt eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung die Kosten für Rechtsanwalt und Gericht. Diese Versicherung schützt Vermieter vor den Kosten von Rechtsstreitigkeiten, die im Zusammenhang mit Mietverhältnissen entstehen können. Dazu gehören etwa Streitigkeiten über Mietrückstände, Räumungsklagen oder Konflikte wegen Schäden an der Mietwohnung.

Angesichts der deutlich zunehmenden Fälle von Mietnomaden in Deutschland sollten Vermieter das Risiko nicht unterschätzen. Eine Mietnomadenversicherung bietet einen wirksamen Schutz vor den finanziellen Folgen, die durch betrügerische Mieter entstehen können. Sie stellt sicher, dass Vermieter im Ernstfall nicht auf den Kosten sitzen bleiben und ihre finanzielle Stabilität gewahrt bleibt.

GET Service GmbH

Wenn Sie an einer Absicherung interessiert sind, die genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist, hilft Ihnen Herr Traube von der GET Service GmbH gern unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 weiter.



**GETService**

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

**GET Service GmbH**  
Erbprinzenstraße 7  
79098 Freiburg

Tel. 0761 - 208 88 57  
Fax 0761 - 208 88 75  
traube@get-service.de

**get-service.de**



**Grundsteuer:  
Wir ziehen nach Karlsruhe!**

**BdSt und Haus & Grund sehen weiterhin hohe Belastung bei Bürgern**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat heute in den Grundsteuerverfahren das Bundesmodell vollumfänglich bestätigt und die Klagen abgewiesen. Damit bleiben die umstrittenen Bewertungsregeln und die auf ihrer Grundlage erlassenen Bescheide rechtlich vorerst bestehen, stellen der Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt) und Haus & Grund Deutschland fest. Zugleich kündigen beide Verbände an, gemeinsam eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht zu unterstützen.

„Die Entscheidung des BFH ist zu respektieren, aber sie überzeugt uns in der Sache nicht“, erklärt der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Kai Warnecke. „Die neue Grundsteuer ist für viele Bürger komplexer, teurer und ungerechter geworden. Wir werden deshalb die verfassungsrechtliche Prüfung der Grundsteuer in Karlsruhe vorantreiben.“ BdSt-Präsident Reiner Holznapel betont: „Viele Steuerzahler erleben die Reform als XXL-Belastung. Wenn der BFH hier keine Grenzen setzt, sollte nun das Bundesverfassungsgericht prüfen, ob das Bundesmodell mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar ist. Darum werden wir gemeinsam Verfassungsbeschwerde einlegen.“

Die Verbände verweisen auf erhebliche Mehrbelastungen in zahlreichen Städten und Gemeinden, obwohl die Reform politisch als aufkommensneutral angekündigt worden war. Zugleich kritisieren sie die starke Abhängigkeit von Bodenrichtwerten und pauschalierten Nettokaltmieten, die insbesondere Objekte in gefragten Lagen massiv verteuern. Warnecke: „Was Bürger zahlen, hängt immer stärker vom zufälligen Bodenrichtwert und vom Wohnort ab als von nachvollziehbaren Maßstäben. Das ist wohnungspolitisch schädlich und politisch kaum vermittelbar.“ Holznapel: „Die Grundsteuer droht zum intransparenten Flickenteppich zu werden. Genau das wollen wir mit unserer Verfassungsbeschwerde verhindern.“

Quelle: Bund der Steuerzahler

**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

## Vermieterin wegen Betrugs bestraft

Entfällt der Eigenbedarf, müssen die Mieter informiert und die Kündigung zurückgenommen werden

Eine in Zürich arbeitende Unternehmensberaterin beschloss, mit ihrem Lebensgefährten in die Heimatstadt Hamburg zurückzukehren. Ihr Partner erfuhr 2016 von einer Immobilie in Hamburg-Bergedorf, die zwangsversteigert werden sollte. Das Haus wurde von einem Ehepaar mit sieben Kindern bewohnt. 2016 ersteigerte die Hamburgerin das Haus für 459.375 Euro. Sie beabsichtigte, es zu sanieren oder eventuell abzureißen, um für sich, ihren Partner und ihre Eltern ein „Mehrgenerationenhaus“ zu bauen.

Den Mietern kündigte sie wegen Eigenbedarfs. Nach langer Kündigungsfrist und noch längerem Räumungsprozess zog die Familie im August 2020 aus. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Hamburgerin aber ihre Pläne längst ad acta gelegt: Von ihrem Freund hatte sie sich 2017 getrennt, mit dem Architekten für den Neubau im Oktober 2019 zerstritten. Danach gab sie ihre Umzugspläne auf. Kurz nach der Räumung beauftragte die Frau einen Makler mit dem Verkauf des Hausgrundstücks, der ihr rund 331.000 Euro Nettogewinn einbrachte.

Spätestens im Oktober 2019 waren die Voraussetzungen für die Eigenbedarfskündigung entfallen, doch die Mieter erfuhren es nicht. Das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf bewertete dies als strafbaren „Betrug durch Unterlassen“ und verhängte gegen die Vermieterin eine Geldstrafe von 54.000 Euro (412 Ds 25/23). Zusätzlich ordnete das Gericht an, dass sie Wertersatz in Höhe

des erzielten Nettogewinns leisten müsse: Die Eigentümerin sollte vom Verkauf des Hauses nicht profitieren.

Wenn sich die Rahmenbedingungen einer Eigenbedarfskündigung änderten, seien Vermieter verpflichtet, Mieter darauf hinzuweisen und die Kündigung zurückzunehmen. Diese besondere Verantwortung für die Mieter („Garantenpflicht“) bestehe bis zur endgültigen Räumung der Mietsache. Da das Strafgericht damit von der Zivilrechtsprechung des Bundesgerichtshofs abwich – der in solchen Fällen nur eine Aufklärungspflicht bis zum Ende der Kündigungsfrist annimmt –, dürfte die Berufung der Hamburgerin gegen das Strafurteil nicht aussichtslos sein.

Das Amtsgericht stützte sein Urteil auf Zeugenaussagen und auf die E-Mail-Korrespondenz mit dem Architekten. Letztere belegten, dass die Vermieterin ihre Absicht, die Immobilie selbst zu nutzen, lange vor dem Auszug der Mieter aufgegeben hatte. Der Architekt solle jetzt „lieber für Mieter planen“, hatte sie ihm am 2.10.2019 geschrieben: Das Projekt sei nun doch „eher ein Investitionsobjekt“ mit „Schwerpunkt auf Vermietbarkeit“.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 29.05.2024 – 412 Ds 25/23

Juristischer Pressedienst

## Bauherr ließ dem Architekten völlig „freie Hand“

Unter diesen Umständen kann der Architekt auch Zusatzleistungen wirksam in Auftrag geben

Herr M engagierte einen Architekten, der den Bau seines Einfamilienhauses organisieren und überwachen sollte. Mit diesem Auftrag versehen, verhandelte der Architekt mit einem Bauunternehmer und schloss mit ihm zum Pauschalpreis einen Bauvertrag über Estrich- und Innenputzarbeiten. Allein der Architekt besprach mit dem Unternehmer Vertragsfragen und technische Probleme.

Bauherr M mischte sich nicht ein und hatte zum Bauunternehmer keinen direkten Kontakt. Später kam es im Zusammenhang mit einem Zusatzauftrag, den der Architekt erteilt hatte, zum Streit. Es ging um Kosten von 1.600 Euro, die Herr M vom Bauunternehmer zurückforderte: Er habe den Architekten nicht dazu bevollmächtigt, zusätzliche, mit ihm nicht abgesprochene Leistungen in Auftrag zu geben, erklärte M nun.



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

**SMART  
WOHNEN,  
SCHLAU  
SPAREN**

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



**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

Mit seiner Klage auf Rückzahlung scheiterte der Bauherr allerdings beim Oberlandesgericht Oldenburg (2 U 10/22). Das Urteil wurde vom Bundesgerichtshof bestätigt (VII ZR 226/22). Richtig sei: Grundsätzlich könnten Architekten Zusatzarbeiten im Namen des Bauherrn nur mit entsprechender Vollmacht anordnen.

Im konkreten Fall handle es sich jedoch um eine so genannte „Anscheinsvollmacht“, erklärten die Bundesrichter. Das bedeute: Durch die Umstände sei für den Vertragspartner, den Bauunternehmer, der Eindruck entstanden, dass tatsächlich eine Vollmacht bestehe.

Von einer Anscheinsvollmacht sei hier auszugehen, weil der Bauherr dem Architekten die Vertragsverhandlungen mit dem

Bauunternehmer überlassen habe. Nur der Architekt habe den Vertrag ausgehandelt und unterzeichnet. Herr M habe ihm auch darüber hinaus bei der Durchführung des Bauvorhabens völlig freie Hand gelassen, ohne sich selbst um den Bau zu kümmern.

Unter diesen Umständen dürfe der Bauunternehmer auch auf die Befugnis des Architekten vertrauen, Zusatzaufträge zu erteilen. Sie seien wirksam. Bauherren, die diese Befugnis ausschließen wollten, sollten im Bauvertrag ausdrücklich festhalten, dass der bauüberwachende Architekt nicht berechtigt sein solle, Nachträge bzw. Zusatzleistungen zu beauftragen.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 10.04.2024 – VII ZR 226/22

Juristischer Pressedienst

## Zur Kündigung wegen Mietrückstands

Gleichen Mieter den Rückstand aus, wird damit eine fristlose Kündigung unwirksam – und die ordentliche Kündigung?

Die Mieter einer 3-Zimmer-Wohnung in Hamburg waren mit der Miete in Zahlungsrückstand geraten. Deshalb hatte ihnen der Vermieter fristlos gekündigt, hilfsweise ordentlich (= fristgemäß, d.h. unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfrist). Kaum hatte das Ehepaar das Kündigungsschreiben erhalten, überwies es den geschuldeten Betrag. Trotzdem beharrte der Vermieter auf der ordentlichen Kündigung und erhob schließlich Räumungsklage.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Vergeblich legte der Vermieter dagegen Berufung ein. Ausdrücklich nahm das Landgericht Hamburg Bezug auf seinen Vorwurf, Gerichte dürften nicht die „rechtliche Regelung der Folgen der Schonfristzahlung konterkarieren“ (307 S 40/24).

Schonfristzahlung: Durch einen Ausgleich des Mietrückstands innerhalb der so genannten Schonfrist (= innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage) wird die fristlose Kündigung unwirksam. Im Unterschied dazu ändert eine Schonfristzahlung nichts an der ordentlichen Kündigung, sie bleibt trotzdem bestehen.

Das Amtsgericht habe mit seiner Entscheidung keineswegs an der gesetzlichen Regelung oder der höchstrichterlichen Rechtsprechung „gerüttelt“, betonte das Landgericht. Im Zusammenhang

mit der Schonfristzahlung habe der Bundesgerichtshof bereits mehrmals ausgeführt, dass sie unter besonderen Umständen auch in Bezug auf die ordentliche Kündigung von Bedeutung sein könne.

Das gelte zum Beispiel dann, wenn eine sofortige Zahlung – hier sogar deutlich vor der Zustellung der Räumungsklage – die Pflichtverletzung der Mieter in „einem milderem Licht erscheinen lasse“. Im konkreten Fall hätten die Mieter sogar die geforderte erhöhte Miete überwiesen, obwohl sie gegen die Erhöhung Einspruch eingelegt hatten.

Damit hätten sie gezeigt, dass sie grundsätzlich bereit seien, sich vertragsgemäß zu verhalten und das Mietverhältnis nicht zu gefährden. Zudem sei nicht auszuschließen, dass die Mieter davon ausgingen, dass die höhere Miete nun wieder per Lastschrift eingezogen werde – und die Überweisung nur deshalb nicht rechtzeitig erfolgte. Ein zur ordentlichen Kündigung berechtigendes schuldhaftes Verhalten der Mieter sei hier nicht festzustellen.

Urteil des Landgerichts Hamburg vom 13.12.2024 – 307 S 40/24

Juristischer Pressedienst

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

**seemann** Tankschutz [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 6 96 71 57  
Büro Kirchzarten: Tel. 0 76 61/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51 TÜV-Mängelbeseitigung

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆

Aktion: **Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

# Vermieter akzeptierte Kündigung des Mieters nicht

Steht ihm Nutzungsentschädigung zu, wenn die Kündigung doch wirksam war?

Beim Vertragsschluss hatten der Vermieter und der Mieter einer Wohnung in Hanau eine Nettomiete von 1.090 Euro vereinbart und das Recht auf Kündigung wechselseitig für die Dauer von fünf Jahren ausgeschlossen. Dennoch kündigte der Mieter schon nach acht Monaten zum Ende des ersten Mietjahres. Der Vermieter akzeptierte dies nicht und nahm die Wohnung nicht ab.

Den Rechtsstreit über die Kündigung verlor er: Ein Gericht entschied erst im Oktober 2019, dass die Kündigung des Mieters das Mietverhältnis zum 31.8.2017 wirksam beendet hatte. Der Mieter war bereits im August 2017 ausgezogen, hatte allerdings noch fünf Monate lang seine Einbauküche und einige andere Möbelstücke zurückgelassen. Währenddessen hatte er die Miete unter Vorbehalt gezahlt.

Als der Vermieter danach kein Geld mehr erhielt, kündigte er seinerseits den Mietvertrag im Frühjahr 2018 – in dem Glauben, dass das Mietverhältnis vorher noch Bestand hatte. Als der Mieter im Herbst 2019, nach der Gerichtsentscheidung zu seinen Gunsten, die Kaution und die unter Vorbehalt gezahlte Miete zurückforderte, verlangte der Vermieter im Gegenzug Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete.

Damit scheiterte der Vermieter in allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof (VIII ZR 291/23). Der Mieter habe Anspruch auf Rückzahlung, da seine Kündigung wirksam gewesen sei, stellten die Bundesrichter zunächst fest.

Die Forderung nach Nutzungsentschädigung stützte der Vermieter auf folgende Regelung: Gibt ein Mieter nach dem Mietende die Wohnung nicht zurück, kann der Vermieter „für die Dauer der Vorenthaltung“ als Entschädigung die vereinbarte Miete verlangen (§ 546a Abs.1 Bürgerliches Gesetzbuch).

Im konkreten Fall habe der Mieter dem Vermieter jedoch die Wohnung nicht „vorenthalten“, entschied der BGH. Vielmehr habe der Vermieter diese nicht zurückverlangt, weil er im August 2017 noch davon ausging, dass die Kündigung des Mieters unwirksam sei. Werden die Räume nicht zurückverlangt, werden sie umgekehrt dem Vermieter auch nicht vorenthalten.

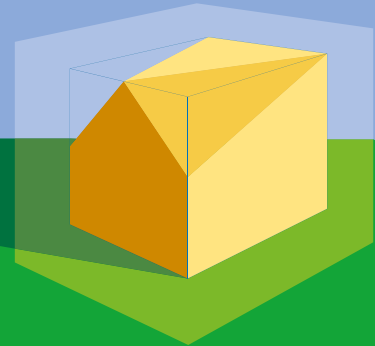
Daher stehe ihm keine Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete zu. Allerdings müsse sich der Mieter die Nutzung der Wohnung als Lagerraum auf seinen Rückzahlungsanspruch anrechnen lassen. Die Einlagerungskosten – die allerdings wesentlich geringer seien als die Miete – müsse er übernehmen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.06.2024 – VIII ZR 291/23

Juristischer Pressedienst

IHR WEG  
ZUM SMARTEN  
BAUEN & WOHNEN

Gebäude  
**ENERGIE**  
Technik  
PLANEN | BAUEN | WOHNEN



27.2.–1.3.2026  
MESSE FREIBURG

WWW.GETEC-FREIBURG.DE



THEMENWELTEN



Buchbesprechungen

## Münchener Prozessformularbuch Mietrecht

Dieser Band des Münchener Prozessformularbuchs enthält alle wichtigen Formulare des Mietrechts für den forensisch tätigen Anwalt. Umfangreiche Muster, die nahezu alle praxisrelevanten Fallgestaltungen prägnant darstellen, sind durch die entsprechenden Anmerkungen erläutert. Verfahrens- wie materiellrechtliche Fragen werden ausführlich erläutert.

Das Werk gliedert sich wie folgt:

- Klagen vor bzw. ohne Abschluss eines Mietvertrages
- Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag
- Klagen nach Beendigung des Mietvertrages
- Sonstige Verfahren und Anträge  
(z. B. Räumung, Beweissicherung, einstweiliger Rechtsschutz)
- Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung
- Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz
- Die Texte differenzieren zwischen Mieter- und Vermieteranträgen.

Sämtliche Mustertexte (ohne Anmerkungen) stehen zur schnellen Erstellung aller wichtigen Schriftsätze zum Download zur Verfügung.

Die nun schon 7. Auflage bringt das Werk auf den Rechtsstand Juli 2025. Die Neuauflage berücksichtigt die aktuelle Rechtsprechung/Literatur und bietet eine umfassende Aktualisierung der bestehenden Formulare. Außerdem wurden einige neue Formulare eingefügt, die aktuelle Gesetzesänderungen, wie z.B. das Heizungsgesetz, das IV. Bürokratieabbaugesetz, den Anspruch auf Installation eines Balkonkraftwerks, und die Auswirkungen der Mietspiegelreform, aber auch die aktuelle Rechtsprechung und neue Schwerpunkte in der Praxis, wie z.B. die Geltendmachung des stellvertretenden Commodums bei vorgetäushtem Eigenbedarf berücksichtigen.

Münchener Prozessformularbuch Mietrecht C.H.BECK,  
7. Auflage, 2026, XXVIII, 1427 S., Hardcover 199,00 €  
ISBN 978-3-406-83151-5

**STEINHART**  
**FENSTERBAU** 

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

## Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Wird gehört im Mietrecht

- führende systematische Darstellung des gesamten Mietrechts
- häufig in Gerichtsentscheidungen zitiert
- Speziale Kapitel zu Verjährung, Zwangsvollstreckung und Mietprozess
- alle steuer- und versicherungsrechtlichen Aspekte erfasst
- besonders profiliertes Autorenteam

Der „Bub/Treier“ beantwortet alle Fragen zur Geschäfts- und Wohnraummiete komplett in einem Band. Der praxisnahe Aufbau orientiert sich am typischen Ablauf des Mietverhältnisses und behandelt ausführlich alle relevanten Grundbegriffe, vom Abschluss eines Mietvertrages bis zur Kündigung. Ebenfalls kommentiert werden die Besonderheiten der vermieteten Eigentumswohnung. Der Klassiker ist in Rechtsprechung und Praxis hervorragend eingeführt und wird in den wichtigen Gerichtsentscheidungen zitiert.

Die Neuauflage wurde von einem neuen Team grundlegend aktualisiert und überarbeitet sowie mit einer neuen übersichtlichen Gliederungsstruktur versehen. Alle Neuerungen aus Rechtsprechung, Literatur und Gesetzgebung seit der Voraufgabe sind berücksichtigt, darunter:

- die Folgen der GEG-Novelle („Heizungsgesetz“)
- eine ausführliche Diskussion der Mietspiegelproblematik – MietspiegelreformG
- Green Lease
- Datenschutz im Mietrecht
- Wegfall der Geschäftsgrundlage (Corona-Fälle)
- Wegfall der Schriftform durch das Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)
- Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)

Das von RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub und RiBGH Gerhard Treier begründete Handbuch wurde in neue herausgeberische Hände gelegt und von einem neuen Team grundlegend aktualisiert und überarbeitet. Zahlreiche neue Autorinnen und Autoren bereichern das profilierte Team als erfahrenen Autoren und Praktikern. Herausgegeben wird das Werk von RiOLG Jost Emmerich und Dr. Michael Schultz.

Das Werk wendet sich an die Rechtsanwaltschaft, Richterschaft, Steuerberatung, Anlageberatung, gewerbsmäßige Vermieter, insbesondere Versicherungen, Banken, Unternehmen, Hausverwaltungen, Wohnungseigentümergeinschaften und an Wohnungsbauunternehmen.

Bub / Treier Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, C.H.BECK, 6. Auflage, 2026, LXIV, 2427 S., Hardcover (Leinen) 219,00 €, ISBN 978-3-406-76927-6

## Zwei Haushalte unter einem Dach: Die Einliegerwohnung

Nicht immer sind es nur wirtschaftliche Gründe, die für die Schaffung einer Einliegerwohnung im eigenen Haus sprechen. Auch Veränderungen der Lebensumstände, wenn etwa der verwitwete Schwiegervater eine neue Bleibe in Familiennähe sucht oder nahe gelegener Wohnraum für eine 24-Stunden-Pflegekraft nötig ist, lassen nicht wenige Hausbesitzer über die Einrichtung einer Einliegerwohnung nachdenken.

Dipl. Ing. Marc Ellinger, Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden, weist darauf hin, dass die Einliegerwohnung sich zwar unter demselben Dach wie der Hauptwohnbereich befindet, aber eine separierte, in sich abgeschlossene Einheit mit hinreichender Tageslichtversorgung bilden muss. Sie verfügt in der Regel über einen eigenen Zugang; darüber hinaus müssen Wände und Decken den üblichen Anforderungen an Schall- und Brandschutz genügen.

Ob ein Haus die nötigen baulichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Einliegerwohnung mitbringt, kann am besten ein unabhängiger Bausachverständiger einschätzen. Je nach Bundesland ist auch eine Baugenehmigung erforderlich: Manche Landesbauordnungen schreiben eine Baugenehmigung vor, andere nicht. Ähnlich verhält es sich mit der jeweils maximal zulässigen Größe der Einliegerwohnung, die meist im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche ermittelt wird.

Bei Neubauvorhaben ist es durchaus ratsam, schon im Zuge der Planung die Voraussetzungen für eine Einliegerwohnung zu berücksichtigen – das ist in jedem Fall einfacher und im Zweifel auch günstiger, als Bestand später aufwändig umzurüsten. Denn

gerade bei Altbauten, das gibt Marc Ellinger zu bedenken, sind die Anforderungen in Sachen Schallschutz und Brandschutz nicht immer vollumfänglich zu erfüllen. Ob und wie sich dennoch eine Einliegerwohnung einrichten lässt, entscheidet dann die zuständige Behörde.

Da die Ausstattung der Einliegerwohnung alle privaten Wohnfunktionen und -abläufe unabhängig vom Vermieterhaushalt gewährleisten muss, braucht es in jedem Fall eine Kochgelegenheit sowie ein Bad mit WC. Ob die Mieter der Einliegerwohnung auch solche Räumlichkeiten wie Wasch- oder Trockenraum, Abstellflächen oder geteilte Flurbereiche nutzen können, sollte schon bei den Überlegungen zur Abtrennung, spätestens aber bei Abschluss des Mietvertrags geklärt werden.

Wer sein Souterrain für Wohnzwecke umrüsten will, muss neben den schon genannten Aspekten auch bedenken, dass durch die Lage im kühlen Erdreich vor allem im Sommer ein Kondensationsproblem an den erdberührten Wandflächen besteht. Die warme, feuchte Luft in den bewohnten Räumen kondensiert an den kühlen Wänden des Untergeschosses, sodass sich auch bei ausreichender Lüftung rasch Schimmel bilden kann. Außerdem müssen Einliegerwohnungen im Souterrain mit einer fäkalientauglichen Hebeanlage rückstaugesichert werden – angesichts der sich häufenden Starkregen- und Hochwasserlagen kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Ob die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort – ganz gleich, ob im Unter-, Erd- oder Obergeschoss eines Hauses – für die Errichtung einer Einliegerwohnung geeignet sind, sollten private Bauherren am besten von einem unabhängigen Bausachverständigen prüfen lassen.

## Rechtsschutzversicherung

### Räumung der Wohnung wegen offener Mietrückstände

Sabina R. ist Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein. Mit Unterstützung von ROLAND Rechtsschutz und einer auf Miet- und Immobilienrecht spezialisierten Partneranwältin erwirkt sie ein rechtskräftiges Urteil: Ihr ehemaliger Mieter Wolfgang D. wird zur Räumung der Wohnung sowie zur Zahlung der offenen Mietrückstände verpflichtet.

Nach erfolgreicher Räumung der Wohnung möchte Sabina R. auch die Zahlung der noch ausstehenden Mietforderungen durchsetzen. Zu diesem Zweck beauftragt ihre Anwältin einen Gerichtsvollzieher mit der Durchführung der Zwangsvollstreckung. Auch in diesem Verfahrensabschnitt übernimmt die Rechtsschutzversicherung die anfallenden Kosten.

Im Rahmen der Zwangsvollstreckung fordert der Gerichtsvollzieher den ehemaligen Mieter Wolfgang D. zur Abgabe einer Vermögensauskunft auf. Diese gibt einen vollständigen Überblick über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Schuldners.

Das Ergebnis zeigt, dass Wolfgang D. arbeitslos ist und weder über pfändbares Einkommen noch über verwertbares Vermögen verfügt. Die Zwangsvollstreckung bleibt daher ohne Erfolg. Die Rechtsschutzversicherung trägt auch die Kosten dieses erfolg-

losen Vollstreckungsversuches für Sabina R. Die Vermieterin zahlt selbst nur die vereinbarte Selbstbeteiligung.

ROLAND Rechtsschutz

Mit den Rechtsschutzlösungen der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung für Eigentümer und Vermieter können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss. Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221 - 82 77 23 33 zur Verfügung.



Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

# Energetische Sanierung im Gemeinschaftseigentum

Der WEGweiser zeigt den Weg

Der neue WEG-Praxisguide der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterstützt Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) bei energetischen Sanierungen. Er ist ein erster Meilenstein des Forschungsprojekts „WEGweiser“, das Entscheidungen für die energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums fördern will.

GdWE machen rund 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Ihre energetische Modernisierung gilt als entscheidend zur Erreichung der Klimaziele. Gleichzeitig stellen komplizierte Abstimmungsprozesse, unklare Rechtslagen und unterschiedliche Interessen die Beteiligten vor enorme Herausforderungen.

Genau hier setzt das Forschungsprojekt „WEGweiser – Wohnungseigentümergeinschaften energetisch gerecht wandeln“ an. Ziel ist es, kollektive Investitionsentscheidungen zu erleichtern und praxistaugliche Lösungen für die energetische Sanierung im Gemeinschaftseigentum zu entwickeln. Beteiligt sind Akteure

aus Politik, Wissenschaft, Verwaltung und Praxis, darunter auch Haus & Grund als Interessenvertretung der privaten Eigentümer. Ein erster zentraler Meilenstein des Projektes der dena ist der WEG-Praxisguide, der im November 2025 veröffentlicht wurde. Er ist frei zugänglich ([www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide](http://www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide)) und richtet sich an Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwaltungen und Energieberater. Das Angebot beinhaltet Checklisten, Entscheidungshilfen, Vorlagen und Erläuterungen zu zentralen Fragen: Wie funktioniert eine gute Energieberatung? Was ist ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)? Welche Finanzierungsmodelle kommen infrage? Wie lassen sich Beschlüsse mehrheitsfähig machen?

## KONKRET UND PRAXISNAH: TIPPS AUS DEM WEG-PRAXISGUIDE

Bereits vor dem Beginn von Sanierungen enthält der WEG-Praxisguide viele nützliche Empfehlungen, etwa zur strukturierten Vorbereitung von Eigentümerversammlungen, zur Kommunikation im Vorfeld, zur Klärung rechtlicher Fragen und zur Bildung von Rücklagen. Mithilfe klar formulierter Beschlussvorschläge können Modernisierungsvorhaben zielgerichtet eingebracht werden. Ergänzend liefert der WEG-Praxisguide Präsentationsvorlagen für die Vorstellung von iSFP-Ergebnissen, Orientierungshilfen für die Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie Hinweise zur Konfliktvermeidung innerhalb der GdWE.

Ein zentrales Thema im WEG-Praxisguide ist die Finanzierung. Der Praxisguide empfiehlt eine flexible Kombination aus verschiedenen Bausteinen: vorhandene Erhaltungsrücklagen, gezielte Sonderumlagen, individuelle Eigentümerkredite und gemeinschaftliche Darlehen, die über das Hausgeld zurückgeführt werden. Zusätzlich lohnt sich der Blick auf öffentliche Förderprogramme. Hier können Zuschüsse für Einzelmaßnahmen oder umfassende Sanierungen beantragt werden. Die Fördervoraussetzungen unterscheiden sich teils deutlich zwischen den einzelnen Bundesländern und bei selbst genutztem und vermietetem Eigentum. Ein frühzeitiger Austausch mit Energieberatung und Verwaltung ist daher empfehlenswert. Steuerliche Anreize, wie beispielsweise Abschreibungen oder Sonderausgabenabzüge, ergänzen das Spektrum.

## VOM WEG-PRAXISGUIDE ZUR STRATEGIE: NÄCHSTE SCHRITTE UND EMPFEHLUNGEN

Im Jahr 2026 wird das WEGweiser-Projekt gezielt erweitert. Geplant sind E-Learning-Module, vertiefende Fachmaterialien zu Spezialthemen wie Heizungsmodernisierung, rechtliche Rahmenbedingungen und Entscheidungsprozesse in der GdWE sowie regionale Präsenzveranstaltungen. Eigentümer, die sich jetzt informieren, schaffen damit eine solide Grundlage für fundierte Entscheidungen und fördern zugleich einen konkreten Beitrag zum Erreichen der Klimaziele. Der WEG-Praxisguide bietet dafür einen einfachen und praktikablen Einstiegspunkt, sich diese Grundlagen zu verschaffen.

Informationen unter: [www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide](http://www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide)

Luisa Peitz



**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

**Immobilienverkauf  
ist Vertrauenssache**

Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkenntnis

ÜBER 35 JAHRE  
Haus & Grund  
Immobilien GmbH Freiburg

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

# Erneuerbare-Energien-Systeme im Vergleich

## Heizung mit gutem Gewissen

Früher oder später steht in jedem Haus der Einbau einer neuen Heizung an. Mit Blick auf die Klimaziele und die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern werden dabei Anlagen mit erneuerbaren Energien immer wichtiger.

Selten stand der Heizungskeller so im Fokus wie in den vergangenen Jahren. Das Gebäudeenergiegesetz geriet zum Aufreger der Nation und hat den Heizungsmarkt infolge der Verunsicherung der Verbraucher 2024 und 2025 einbrechen lassen. Einzig die Wärmepumpen und die Biomasseheizungen legten nach einer Nachfragedelle 2025 wieder kräftig zu.

### UMWELTFREUNDLICH DANK WENIGER CO<sub>2</sub>

Heizsysteme, die keine fossilen Energieträger wie Öl und Gas verbrennen, verursachen nicht nur weniger bis gar kein klimaschädliches Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Sie machen auch von Importen unabhängiger. Die gängigsten erneuerbaren Heizungssysteme sind allen voran die Wärmepumpe, die Biomasseheizungen und die Solarthermie. Dabei funktionieren Wärmepumpen wie umgekehrte Kühlschränke. Sie wandeln Wärme aus der Umgebungsluft, dem Erdreich oder dem Grundwasser in Heizenergie um. Dies geschieht in mehreren Schritten: Das Kältemittel nimmt im Verdampfer Wärme aus der Umgebung auf und verdampft. Der Kompressor verdichtet das gasförmige Kältemittel und erhöht dadurch dessen Temperatur. Im Verflüssiger gibt das Kältemittel Wärme an das Heizungssystem ab und kondensiert. Anschließend senkt das Expansionsventil den Druck, das abgekühlte flüssige Kältemittel strömt zurück zum Verdampfer und der Kreislauf beginnt erneut.

### EFFIZIENTES HEIZEN

Der ganze Vorgang ist ziemlich effizient, denn ein Kilowatt Strom kann bis zu 5 Kilowatt Wärme erzeugen. Stammt der Strom aus erneuerbaren Energien, ist das für die Umwelt noch besser. Beim Heizen selbst wird kein klimaschädliches Kohlendioxid freigesetzt. Noch effizienter arbeitet eine Wärmepumpe, wenn sie über ein Energiemanagementsystem gesteuert wird.

Im Neubau setzen heute viele Hausbesitzer auf eine Wärmepumpe. Sie ist bei guter Dämmung, Fußbodenheizung und mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eine sehr effiziente und umweltfreundliche Art zu heizen. Auch im Altbau funktioniert die Wärmepumpe, wie die Erfahrung vieler Experten zeigt. Dies gilt insbesondere für den sanierten Altbau, aber auch darüber hinaus. Der Einsatz einer Wärmepumpe sollte im Einzelfall und von Energieberatern und Fachhandwerkern vor Ort geprüft und entschieden werden. Gegebenenfalls müssen die Heizkörper ausgetauscht oder die Dämmung verbessert werden.

### PELLETHEIZUNGEN INSBESONDERE FÜR ÄLTERE HÄUSER

Als alternative Heizsysteme mit erneuerbaren Energien kommen auch Biomasseheizungen infrage. Am verbreitetsten sind Pelletheizungen. Sie werden etwa in Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem Land eingesetzt, wenn alte Öl- oder Gasheizungen ausgetauscht werden müssen. Ein Vorteil: Die alten Heizkörper können in jedem Fall weiter genutzt werden.

Pelletheizungen eignen sich insbesondere für ältere und schlecht gedämmte Häuser, in denen höhere Vorlauftemperaturen bei der Heizung benötigt werden. Heizungen, die mit Scheitholz oder Hackschnitzel bestückt werden, sind meist in ländlichen, waldreichen Gebieten im Einsatz. Der Vorteil gegenüber fossilen Heizungen: Es wird ein nachwachsender Rohstoff genutzt, der im Wachstum Kohlendioxid bindet und regional verfügbar ist. Beim Verbrennen werden jedoch Kohlendioxid und Feinstaub freigesetzt. Zu beachten ist, dass eine Pellet- oder Holzheizung einen höheren Wartungsaufwand als eine Wärmepumpe hat. Daneben muss der Brennstoff bestellt und in einem ausreichend großen Raum gelagert werden. Zudem muss der Aschebehälter von Zeit zu Zeit geleert werden. Möglich sind auch Kombinationen von Wärmepumpen mit Pelletheizungen oder wasserführenden Pelletöfen. Gerade an sehr kalten Tagen kann die Biomasseheizung die Wärmepumpe unterstützen.

### ALS ERGÄNZUNG: SOLARTHERMIE- ODER PVT-MODULE

Ein weiteres gängiges Heizsystem mit erneuerbaren Energien ist die Solarthermie. Erzeugt wird die Wärme dabei über Sonnenkollektoren auf dem Hausdach. Die Wärme kann dann sowohl für die Zentralheizung als auch für die Warmwasser-Bereitstellung genutzt werden. Auch hier wird die Wärme emissionsfrei erzeugt. Sie ist aber von der Sonneneinstrahlung abhängig und wird deshalb meist als Ergänzung zu einer anderen Heizung installiert. Als Ergänzung zu einer bestehenden Heizung können auch sogenannte photovoltaisch-thermische Module, kurz: PVT-Module, genutzt werden. Sie kombinieren Photovoltaik zur Stromerzeugung und thermische Kollektoren zur Wärmeabgewinnung und eignen sich zur Kombination mit einer Wärmepumpe. Die PVT-Module wandeln Sonnenlicht in elektrische Energie um, während die thermische Einheit die entstehende Abwärme nutzt, um Heiz- oder Warmwasserenergie bereitzustellen. Dadurch steigert sich die Effizienz der Solarenergie-Nutzung, weil sowohl Strom als auch Wärme gleichzeitig erzeugt werden.

Eine Alternative zur eigenen erneuerbaren Heizung kann auch der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz sein, das schon jetzt oder künftig zunehmend mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Eine bequeme Variante ist es in jedem Fall. Ob sie kostengünstig ist, bleibt abzuwarten.

Karin Birk

## FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen



F+T Fensterabdichtung  
Südbaden GmbH  
Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ  
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung  
Basler Str. 115 79115 Freiburg  
Tel. 0761 478 72 42  
www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...

# Kindersicheres Zuhause

## Den Nachwuchs vor Gefahren schützen

Das eigene Zuhause ist für Kinder ein Ort des Entdeckens und Lernens. Doch gerade in diesem vertrauten Umfeld lauern viele Gefahren. Um Unfälle und Verletzungen zu vermeiden, sollten die eigenen vier Wände daher kindersicher gestaltet werden – und das lässt sich bereits mit einfachen Maßnahmen umsetzen.

Etwa 60 Prozent der Unfälle von Kindern passieren im eigenen Zuhause. Ob Stürze, Verbrennungen oder Vergiftungen – viele Unfälle lassen sich vermeiden, wenn man einschlägige Gefahrenquellen identifiziert und beseitigt.

### MÖBEL BEFESTIGEN

Schränke, Regale und andere schwere Möbelstücke können schnell zur Gefahr werden, wenn sich Kinder daran hochziehen oder versuchen, darauf zu klettern. Solche Einrichtungsgegenstände sollten deshalb unbedingt an der Wand befestigt werden. Hierfür gibt es spezielle Winkel oder Gurte, die einfach an der Rückseite der Möbel montiert und mit der Wand verschraubt werden. Dadurch wird verhindert, dass die Möbel umkippen und auf die Kinder stürzen. Diese Maßnahme ist besonders in Haushalten mit Kleinkindern unerlässlich, da selbst stabile Möbelstücke unter der Kraft eines kletterfreudigen Knirpses nachgeben können.

Kindersicherungen an Schranktüren und Schubladen installieren Kinder lieben es, Schranktüren und Schubladen zu öffnen und zu entdecken, was sich darin verbirgt. Diese bergen jedoch oft gefährliche Gegenstände wie scharfe Messer, Putzmittel oder Medikamente. Kindersicherungen, die an Schranktüren und Schubladen angebracht werden, verhindern den ungehinderten Zugriff auf diese gefährlichen Utensilien. Es gibt verschiedene Arten von Sicherungen, von einfachen Klemmvorrichtungen bis hin zu komplexeren Systemen mit Magneten. Giftige Substanzen wie Reinigungsmittel, Chemikalien und Medikamente sollten stets in verschlossenen Schränken und außer Reichweite der Kleinen aufbewahrt werden, am besten in oberen Schränken, wo sie für Kinder schwerer zugänglich sind.

### SPITZE MÖBELECKEN UND TÜREN SICHERN

Auch spitze Ecken von Tischen, Regalen oder Schränken stellen eine Verletzungsgefahr dar, insbesondere für Kinder, die gerade erst das Laufen lernen. Eckenschutzvorrichtungen aus weichem Material wie Silikon oder Kunststoff bieten hier Abhilfe. Sie lassen sich einfach auf die Ecken aufstecken und mildern den Aufprall, falls ein Köpfchen dagegenstößt. Auch Türen können eine Gefahr darstellen, indem sie die kleinen Finger einquetschen. Türstopper und -puffer verhindern, dass Türen unkontrolliert zuschlagen und so Verletzungen verursachen. Es gibt spezielle Fingerklemmschutz-Vorrichtungen, die an den Scharnieren oder Kanten der Türen angebracht werden und ein Einklemmen der Kinderhände verhindern.

### STECKDOSEN SICHERN

Steckdosen üben eine besondere Anziehungskraft auf Kinder aus. Das Hineinstecken von Gegenständen kann jedoch zu lebens-

gefährlichen Stromschlägen führen. Eine einfache und effektive Lösung bieten Steckdosensicherungen. Diese kleinen Einsätze aus Kunststoff werden direkt in die Steckdose gesteckt und blockieren den Zugang zu den stromführenden Teilen. Alternativ gibt es auch Modelle, die fest mit der Steckdose verschraubt werden und somit noch sicherer sind. Beim Kauf der Produkte sollte man auf die CE-Kennzeichnung achten, damit die Sicherungen den geltenden Standards entsprechen.

### TREPPENSCHUTZGITTER ANBRINGEN

Treppen sind eine besondere Gefahrenquelle für kleine Kinder, die noch unsicher auf den Beinen sind. Ein Sturz kann hier schwere Verletzungen verursachen. Treppenschutzgitter bieten hier eine effektive Lösung. Diese Gitter werden an den oberen und unteren Enden der Treppe montiert und verhindern, dass Kinder unbeaufsichtigt hinauf- oder hinuntersteigen. Es gibt Modelle, die in den Türrahmen geklemmt oder fest verschraubt werden. Wichtig ist, dass das Gitter stabil und sicher befestigt ist, damit es nicht umkippt oder sich löst. Zudem sollte es hoch genug sein, damit der Nachwuchs nicht einfach darüberklettern kann.

### KEINE KLETTERMÖGLICHKEITEN AN FENSTERN UND BALKONEN

Fenster und Zugänge zu Balkonen sollten ohnehin nur unter Aufsicht geöffnet werden, wenn kleine Kinder im Haus leben. Um zu verhindern, dass Kinder sie eigenständig öffnen können, sollte man die Fenster mit abschließbaren Griffen oder Fenstersicherungen ausstatten. Für Balkone empfehlen sich außerdem hohe Brüstungen und Netze, die verhindern, dass Kinder darüberklettern können. Auch Blumenkästen und andere Gegenstände, die als Aufstiegshilfe dienen könnten, sollten außer Reichweite aufgestellt werden.

### RUTSCHSICHERE BÖDEN

Besonders Fliesen und Laminatböden werden schnell zur Gefahrenzone, wenn sie feucht oder verschmutzt sind. Teppiche beziehungsweise Bodenmatten können hier Abhilfe schaffen. Achten Sie darauf, dass diese mit einer rutschfesten Unterlage ausgestattet sind. Auch spezielle Anti-Rutsch-Pads, die unter Teppiche gelegt werden, sorgen für zusätzliche Sicherheit. In Badezimmern oder in der Küche, wo Wasser auf den Boden gelangen kann, sind besonders rutschfeste Bodenbeläge empfehlenswert. Regelmäßiges Reinigen und Trocknen des Bodens hilft ebenfalls, die Sturzgefahr zu minimieren.

### KEIN GLAS IN REICHWEITE

Glas ist zerbrechlich, und die scharfen Scherben können zu schweren Verletzungen führen. In Haushalten mit Kindern sollten Glasvitrinen oder Glastische vermieden werden oder zumindest aus Sicherheitsglas bestehen, das bei Bruch in kleine, weniger scharfkantige Stücke zerfällt. Dasselbe gilt auch für Glasscheiben in Türen und Fenstern: Diese sollten ebenfalls aus Sicherheitsglas bestehen oder mit einer Sicherheitsfolie versehen werden, um Verletzungen durch Splitter zu verhindern.

Astrid Zehbe

## Sturmschäden schnell beheben!

In manchen Regionen haben kürzlich heftige Sommerstürme verbunden mit Starkregen gewütet. Der Herbst, für seine starken Winde bekannt, steht noch bevor. Aufgrund des Klimawandels werden Extremwetterereignisse häufiger auftreten. Baupraxis und Bauregulierung werden zwar alle paar Jahre an die sich verschärfende sogenannte Windlast angepasst. Aber je älter das Haus ist, je länger die letzte gründliche Sanierung her, desto veralteter ist die Ausführung – und das ist der Großteil im Bestand. „Generell sollten Besitzer nach einem Sturm Dach und Fassade ihres Hauses nicht nur aus eigenem Interesse gründlich auf Schäden überprüfen“, raten Experten des Verbands Privater Bauherren (VPB). „Sie sind auch in der Pflicht, ihre Immobilie in Ordnung zu halten, damit nichts geschieht.“ Passiert etwas, müssen Eigentümer vor Gericht beweisen, ihr Haus ordnungsgemäß unterhalten und den baulichen Zustand regelmäßig überprüft zu haben.

Solche Kontrollen lassen sich nicht nebenbei erledigen. Laien sollten einen unabhängigen Bausachverständigen mit der Prüfung auf Sturmschäden beauftragen, weil potenzielle Schäden für den ungeübten Blick oft nicht erkennbar sind. Schnell zu erkennen ist, wenn sich Schindeln, sogar Bretter aus dem Giebfeld oder von Gauben lösen. Dies gefährdet nicht bloß Passanten. Dabei entstandene Lecks lassen zudem Regenwasser ins Hausinnere. Solche Feuchteschäden sind oft der erste Schritt zum Schimmelbefall.

## Neubau rechtzeitig auf Energielecks prüfen!

Bauherren sollten ihr neues Heim rechtzeitig auf Energielecks prüfen lassen, rät der Verband Privater Bauherren (VPB). Geeignet dazu ist ein kombiniertes Prüf- und Messverfahren aus Blower-Door-Test und Thermografie. Die Thermografie hilft beim Aufspüren von Wärmebrücken und Feuchteschäden. Sie benötigt dafür aber beständige Temperaturdifferenzen in- und außerhalb des Gebäudes von mindestens 10 Grad Celsius und kann daher nicht ganzjährig eingesetzt werden. Immer möglich ist dagegen ein Blower-Door-Test. Sinnvoll ist so ein Test unmittelbar nach Herstellung der sogenannten Luftdichtheitsebene, inklusive aller ihrer Durchführungen. Dann sind Undichtigkeiten am schnellsten zu finden und nicht schon hinter weiteren Bauteilen verborgen. Aber auch nach Fertigstellung der wärmeübertragenden Gebäudehülle ist eine Messung sinnvoll. So kann kontrolliert werden, ob nicht im Verlauf der weiteren Arbeiten die Luftdichtheitsebene ernsthaft beschädigt worden ist. Der Zeitpunkt des Tests kann aber auch von weiteren Zwecken bestimmt werden. Vorteilhaftes Jahresprimärenergiebedarfe darf seinem Gebäude

Was Laien oft zu spät bemerken: Stürmischer Wind gepaart mit starkem Regen treibt Wasser auch in intakte Dachkonstruktionen. Sieht man nach einer Weile hässliche Flecken an vormals blütenweißen Dachschrägen, hat die Feuchtigkeit das Gebäude bereits erheblich beeinträchtigt. Das kann auch Dächer treffen, in die es noch nie hineingegnet hat. Grund dafür ist die Mischung aus extrem viel Regen und starken Windböen. „Während auch größere Mengen Regenwasser normalerweise auf der lückenlos geschlossenen Oberseite des ordentlich gedeckten Daches ablaufen“, so VPB-Experten, „kann starker, böiger Wind die Wassermassen entgegen der Schwerkraft nach oben und unter die geschlossene Ziegeldecke drücken.“

Solche einmaligen Wassereinbrüche sollten untersucht und repariert werden. Andernfalls kann das eingedrungene Wasser Schäden im Dachaufbau verursachen. „Nasser Dämmstoff isoliert nicht mehr, sondern wird sogar zum Wärmeleiter, an feuchten Stellen geht Energie verloren“, wissen VPB-Experten. Noch gravierender ist: „Bleibt das Holz länger nass, kann es faulen und wird zum Nährboden für Pilze.“ Schimmel kann dann über Risse und Lücken in der inneren Wandverkleidung in die Raumluft gelangen. Das wird unter Umständen gefährlich, denn Schimmel schadet der Gesundheit der Bewohner. Deshalb rät der VPB: „Feuchte Stellen immer schnell reparieren lassen!“

nur zugrunde legen, wer eine Luftdichtheitsprüfung nach Maßgabe des § 26 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) macht und so die Einhaltung der Grenzwerte belegt; durch Verweis auf technische Regelungen schreibt das GEG mittelbar Methode und auch den Zeitrahmen vor, in dem dieser Test stattfinden kann. Beauftragen sollten Bauherren unabhängige Experten, die auch ein Interesse daran haben, eventuelle Mängel aufzudecken. Bauherren sollten sich die Ergebnisse außerdem genau erläutern und schriftlich aushändigen lassen.



Nur Meisterbetrieb  
Gmbh H  
seit 1949!

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

[www.maenner-stuckateur.de](http://www.maenner-stuckateur.de) - [info@maenner-stuckateur.de](mailto:info@maenner-stuckateur.de)



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

Baue deine Zukunft  
mit uns!

Beste Arbeitgeber  
Baden-Württemberg

Great Place  
To Work.  
Deutschland  
2023

Jetzt!  
Bewerben.

Wir bieten spannende Projekte und Entwicklungs-  
möglichkeiten! [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)



# Terrassenüberdachungen: Diese Vorteile bieten sie

## Schutz vor Regen, Wind oder Hitze – und mehr Wohnraum

Wenn die Tage wärmer werden und die Sonne ins Freie lockt, gehört für viele die Terrasse zu den beliebtesten Orten des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung. Auf der Terrasse wird gegessen, gespielt, entspannt – solange es das Wetter zulässt. Denn Regen, Wind oder Kälte am Abend beziehungsweise in der Nacht zwingen manchmal doch wieder in die Innenräume. „Terrassendächer bieten die Möglichkeit, die eigene Terrasse von Frühjahr bis Herbst zu nutzen. So erweitern sie den Wohnraum und stellen gleichzeitig auch ein Designelement im Garten dar“, sagt Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH. Er berichtet über die unterschiedlichen Vorteile von Terrassendächern.



verhindern. Wahlweise auf oder unter das Dach gesetzt, entfällt so ein lästiges Aufbauen von Sonnenschirmen oder segeln. Auch Verglasungen mit einer integrierten UV-Beschichtung können für Schutz vor der direkten Sonneneinstrahlung sorgen. Satiniertes oder foliertes Glas dämpft Sonnenstrahlen ebenfalls ab und reflektiert sie je nach Farbe sogar.

### 3. MEHR WOHNRAUM

Terrassenüberdachungen bieten nicht nur die Möglichkeit, Gartenmöbel, Grill oder Pflanzen unterzustellen und etwa vor Starkregen zu schützen, sondern erweitern von Frühjahr bis in den Herbst die Wohnfläche. Unter einer überdachten Terrasse gibt es schließlich viel Platz für Spielzeug, Sitzcken, Liegen oder Whirlpools.

Mit zusätzlichen Heizelementen wie mit einem Infrarotstrahler entsteht sogar bei kalten Temperaturen eine wohlige Atmosphäre. So wird das Glashaus zum gemütlichen Wohnzimmer im Freien.

### 1. SCHUTZ VOR REGEN UND WIND

Ob bei Regenschauern im Frühjahr, kurzen Sommergewittern oder windigem Wetter im Herbst: Mit Terrassendächern zwingt nicht jeder einzelne Schauer, das entspannte Frühstück im Freien oder die Gartenparty spontan nach innen verlegen zu müssen. Langlebige Aluminiumkonstruktionen sind zum Beispiel äußerst wetterfest und leicht zu reinigen. Systeme mit Dachüberstand können bei Bedarf auch mit Wasserfangrinnen für eine kontrollierte Ableitung des Niederschlags ausgestattet werden. Kombiniert mit ungedämmten Ganzglas-Systemen lassen sich die Dächer auch zu einem geschlossenen System erweitern. Diese Sommergärten bieten auch bei stärkerem Wind und Regen Schutz und schaffen behaglichen Wohnraum im eigenen Garten.

### 2. HITZESCHUTZ

Im Sommer kann die Sonne aber auch manchmal für zu viel Wärme sorgen. Es gibt jedoch Terrassenüberdachungen mit zusätzlich integrierbaren Verschattungen, die Sonneneinwirkung

### 4. TERRASSENDÄCHER ALS DESIGNELEMENT

Überdachungen erfüllen jedoch nicht nur praktische Zwecke, sondern können auch Designelemente darstellen. So gibt es etwa verschiedene Dachtypen und insgesamt lassen sich Maße, Farbe, Ausstattung sowie technische Details individuellen Wünschen anpassen. Frei stehende Terrassenüberdachungen errichten Fachhändler sogar unabhängig von der Hauswand an einem beliebigen Standort im Garten. So werfen sie den optischen Gesamteindruck von Außenbereichen auf.

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

Foto: SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH

**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

**Baudler Dach**  
..wir steigen Ihnen aufs Dach

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

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

# Wirksamer Schutz gegen Starkregen

## Wie Rückstauklappen Schäden an Haus und Einrichtung verhindern

Extreme Wetterlagen wie Starkregen sorgen regelmäßig für enorme Schäden durch Überschwemmungen sowie Hochwasser und können Hauseigentümer im schlimmsten Fall an den Rand ihrer Existenz bringen. Daher gilt es, Gebäude und Inventar vor eindringenden Wassermassen zu schützen. Elementar wichtig sind dafür sogenannte Rückstausicherungen. Warum Starkregen so gefährlich ist, worauf es bei Rückstauklappen ankommt und welche Versicherung nicht fehlen darf, weiß Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO.

### SCHWERE SCHÄDEN DURCH ZU VIEL REGEN

Extremwetterereignisse mit zu viel Regen treten in Deutschland immer häufiger auf. „Die Sturmtiefs Kay und Lambert haben überall im Land Schäden in Milliardenhöhe verursacht – und das nicht nur in Risikogebieten“, so Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO. Regenwasser kann nicht nur durch undichte Türen oder Fenster eindringen. Eine weitere Gefahrenquelle sind die Ableitungsrohre. Besonders Starkregen kann schnell zu einer Überlastung der Kanalisation führen und die Wassermassen durch die Abflussrohre zurück ins Gebäude drücken, etwa über die Sanitäranlagen oder das Spülbecken“, erläutert Poll. „Besonders gefährdet sind Wohnräume, die unter dem Straßenniveau, der sogenannten Rückstauenebene liegen.“ In das Gebäude eindringende Wassermassen können für schwere Schäden an der Bausubstanz sowie an Möbeln, Haushaltsgeräten und anderen Einrichtungsgegenständen sorgen. Für Hauseigentümer bedeutet das, in entsprechende Schutzmaßnahmen zu investieren.

### KLEINE GERÄTE, GROSSER NUTZEN

Eine einfache Methode, um zu verhindern, dass Abwasser ins Gebäude dringt, sind Rückstauklappen. Diese mechanischen Vorrichtungen werden in Abwasserleitungen installiert, um zu verhindern, dass Wasser aus dem Kanal zurück ins Gebäude fließt. Liegen Räume unterhalb der Rückstauenebene, ist eine Hebeanlage

ratsam. Diese aktive Rückstausicherung pumpt Abwasser aus tiefer gelegenen Bereichen nach oben und sorgt dafür, dass es ordnungsgemäß abgeleitet wird, so die Versicherungsexpertin. Eine Rückstausicherung gehört vorsorglich in jedes Gebäude. Poll rät, für die Installation sowie die jährliche Prüfung und Wartung einen Sanitärfachbetrieb zu beauftragen, um sicherzustellen, dass im Ernstfall alles reibungslos funktioniert. „Denn zum Beispiel Feuchttücher oder Essensreste, die über die Sanitäranlagen entsorgt werden, können Rückstauklappen blockieren“, ergänzt die ERGO Expertin. Übrigens: In manchen Regionen ordnen die Landesbauordnungen und regionale Regelungen eine Rückstausicherung für Neubauten an.

### SICHER, ABER AUCH VERSICHERT?

Der nächste Starkregen kommt bestimmt, nur wo er niedergeht, lässt sich nicht vorhersagen. Die Folgen solcher Wetterextreme können schnell teuer werden, wenn das Gebäude etwa so sehr beschädigt wird, dass umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. „Am besten geschützt sind Hauseigentümer mit einer Rückstausicherung in Kombination mit einer Wohngebäude- und einer Hausratversicherung. Sie leisten finanziellen Schutz bei Schäden durch Extremwetterereignisse, wenn sogenannte weitere Naturgefahren miteingeschlossen sind“, erklärt Poll. Um im Ernstfall abgesichert zu sein, rät die ERGO Expertin Eigentümern, ihren Versicherungsschutz zu prüfen sowie darauf zu achten, dass Rückstauschäden explizit abgedeckt sind und die Versicherungssumme ausreichend ist. „Manche Versicherer belohnen sogar den Einbau einer Rückstausicherung.“

# Darum ist Parkett ein idealer Fußboden für Allergiker

Parkettboden besticht nicht nur durch seine edle Optik – er ist auch aus gesundheitlicher Sicht eine ausgezeichnete Wahl für Menschen, die unter Allergien leiden. Welche Vorteile Holzfußboden für Wohngesundheits und Wohlbefinden bietet, erklärt der Verband der Deutschen Parkettindustrie (vdp).

Wer Wert auf ein sauberes und gesundes Zuhause legt, trifft mit einem Parkettboden eine ausgezeichnete Wahl – insbesondere, wenn Allergien eine Rolle spielen. Die glattpolierte Oberfläche des Holzes bietet kaum Angriffsfläche für Staub oder Allergene. Außerdem lädt der Boden sich nicht elektrostatisch auf und bindet daher keinen Staub oder Pollen. Er ist daher leicht zu reinigen – ideale Voraussetzungen für eine gesunde Wohnumgebung.

## 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

### BAUZENTRUM

FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

„Gerade Allergiker profitieren von den hygienischen Eigenschaften des Parkettbodens“, erklärt vdp-Vorsitzender Michael Schmid. „Pollen, Hausstaub oder andere Allergene finden auf der glatten Holzoberfläche keinen Halt. Sie lassen sich mit Staubsauger und Wischwasser zuverlässig entfernen – das gilt auch für alle anderen Verschmutzungen.“ Damit reduziert sich die Allergenbelastung in den eigenen vier Wänden spürbar.

#### NATÜRLICHES RAUMKLIMA DANK HOLZ

Ein weiterer Pluspunkt für die Wohngesundheits: Parkett reguliert auf natürliche Weise das Raumklima. Die Zellmembranen des Holzes nehmen die Feuchtigkeit aus der Luft auf und geben sie bei trockener Raumluft langsam wieder ab. So schwankt die Luftfeuchtigkeit weniger extrem – gerade in heißen Sommermonaten ein Effekt, der wohltut.

Wer ohne Schuhe über Parkett läuft, dem fällt noch ein positiver Effekt auf: Anders als Fliesen oder Steinböden fühlt sich Parkett selten unangenehm kalt an – sogar im Winter. Das liegt an den natürlichen Eigenschaften des Holzes. Es isoliert gut und nimmt

die Körperwärme des Fußes nur langsam auf. So entsteht ein angenehm warmes Gefühl, obwohl der Boden gar nicht aktiv beheizt ist. „Die behagliche Wärme an den Füßen und das angenehme Raumklima fördern das allgemeine Wohlbefinden und die Erholung – besonders in Schlafzimmern und Kinderzimmern, wo wir uns besonders lange aufhalten“, ergänzt Parkett-Expertin Schmid.

#### NICHT NUR GESUND, SONDERN AUCH NACHHALTIG

Wer sich für Parkett aus heimischen Holzarten entscheidet, trifft zudem eine nachhaltige und klimafreundliche Wahl. Denn in Deutschland wird dem Wald jedes Jahr weniger Holz entnommen als wieder nachwächst. Während sie wachsen, entziehen die Bäume der Atmosphäre Kohlendioxid, das dauerhaft im Holz gespeichert bleibt – auch dann noch, wenn es als Parkettboden jahrzehntelang genutzt wird. „Nachhaltige Forstwirtschaft leistet einen wichtigen Klimaschutzbeitrag. Unsere Mitgliedsunternehmen haben sich diesem Prinzip verpflichtet.“, erklärt vdp-Vorsitzender Schmid.

## Optimales Raumklima in der kalten Jahreszeit: Richtig lüften, richtig heizen

Warum Stoßlüften im Winter Pflicht ist – und wie Sie ihr Zuhause gesund halten.

Fenster aufreißen im Winter? Muss das sein? Die Antwort lautet ja, es muss sein. Draußen sinken die Temperaturen und in Ihrer Wohnung oder in Ihrem Haus ist es gerade so schön warm. Aber leider muss man auch im Winter richtig lüften, damit die angestaute Luftfeuchtigkeit aus den Wohnräumen entweichen und kein Schimmel entstehen kann.

#### STOSSLÜFTEN STATT FENSTER KIPPEN

Im Winter sind die Fensterscheiben innen deutlich kühler als die umgebende Raumluft im Zimmer. Dadurch sinkt die Lufttemperatur an den Fenstern besonders häufig auf den sogenannten Taupunkt und die feuchte Luft gibt einen Teil ihres Wassers ab. So entsteht Kondenswasser am Fenster, das im schlimmsten Fall zur Schimmelbildung führen kann.

„In den kalten Monaten sollten Sie am besten alle Fenster, soweit es geht, öffnen, damit ein rascher Luftaustausch stattfinden kann.“, empfiehlt der ISOTEC-Experte Jochen Jacobs. Hier gilt das Motto: Das Lüften im Winter muss kurz, aber effektiv gestaltet werden. So kühlen die Räume auch nicht nachhaltig aus und Sie haben schnell wieder die gewohnte, angenehme Raumtemperatur erreicht.

#### KELLER LÜFTEN IN DER KALTEN JAHRESZEIT

Auch im Winter ist der Keller der kälteste Raum im Haus, insbesondere die Wände und Böden sind kalt, da hier nur selten geheizt wird. Werden Kellerräume lange nicht belüftet, kann auch hier leicht Schimmel an den Wänden oder Möbeln entstehen. Den Keller können Sie zu jeder Tageszeit lüften, um die feuchte und modrige Kellerluft mit frischer Luft auszutauschen.

#### RICHTIGES LÜFTEN ZU JEDER JAHRESZEIT FÜR IDEALE RAUMLUFTFEUCHTE

Während viele Menschen ihre Fenster im Sommer ständig geöffnet halten, lassen sie diese im Winter ständig geschlossen, damit keine teure Heizenergie verloren geht. Beides ist falsch. In der Heizperiode ist es unerlässlich, die Fenster von Innenräumen zur Stoßlüftung möglichst ganz zu öffnen, wenn auch nur für wenige Minuten, dafür aber mehrfach am Tag. Dadurch wird die ideale Raumluftfeuchte erreichbar.

#### IDEALE LUFTFEUCHTIGKEIT FÜR MEHR WOHLBEFINDEN

„Eine optimale Raumtemperatur und eine ideale Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 Prozent sind die perfekte Ausgangslage zur Prävention gegen kondensationsbedingte Feuchte- und Schimmelpilzschäden und damit auch für das Wohlbefinden der Bewohner“, resümiert Jochen Jacobs. Mit einem Hygrometer



lässt sich die relative Luftfeuchte permanent messen und im Wohnalltag überwachen, ob der ideale Wert auch gehalten wird. Sollte die Luftfeuchtigkeit trotz konsequentem Lüften und angemessenem Heizen immer noch über oder unter dem gewünschten Wert liegen, kann mithilfe eines Be- und Entfeuchtungsgeräts in Innenräumen die Luftfeuchtigkeit gezielt reguliert werden.

#### KURZE ANLEITUNG FÜR RICHTIGES LÜFTEN IM WINTER

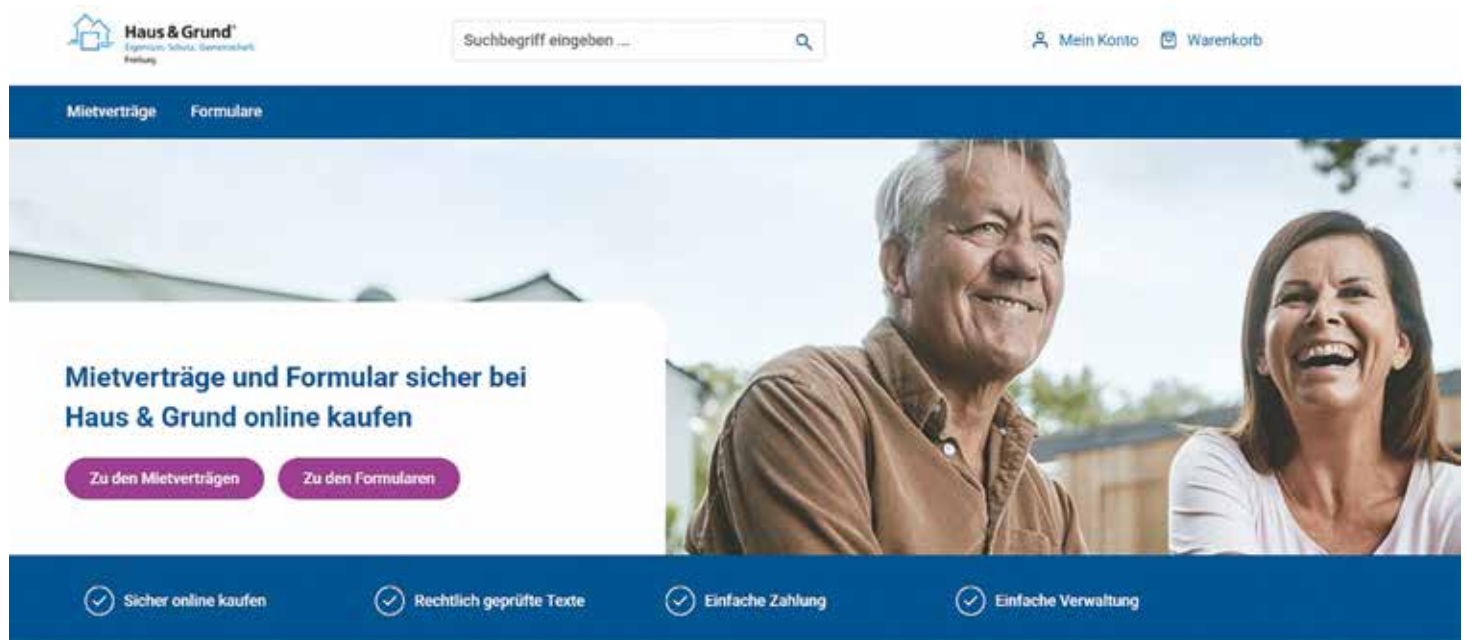
1. Im Winter ist Kipplüftung die schlechteste Lösung. Zum einen dauert der Luftaustausch lange und zum anderen kühlt die Fensterlaibung stark aus.
2. Schon 5 Minuten Stoßlüften reichen in den Wintermonaten für einen kompletten Luftaustausch. Dabei empfiehlt es sich die Heizkörper abzudrehen und nach dem Lüften wieder aufzudrehen. Moderne Thermostate erkennen das Lüften, und schalten für die Lüftung selbstständig ab.

3. Durch Duschen oder Kochen entstandene Feuchtigkeit im Badezimmer und in der Küche am besten sofort rauslüften. Die Feuchtigkeit in den Schlafräumen kann direkt nach dem Aufstehen durch kurze Fensteröffnung entweichen.

#### MIT EINEM KAMIN RICHTIG HEIZEN

Die kalte Jahreszeit eröffnet die Kaminsaison, der für eine angenehme Wärme sorgt. Alte Kamine können schädliche Chemikalien und Feinstaub ausstoßen. Deshalb muss jeder Kamin regelmäßig vom ansässigen Schornsteinfeger kontrolliert und abgenommen werden. Bei neueren Kaminen kann die Emission zwar noch nicht ganz verhindert werden, ist aber deutlich geringer als bei älteren Exemplaren.

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



## Unser neues Mietvertragsportal ist online!

Seit dem 01.01.2026 können Sie Online-Mietverträge und weitere Formulare über unser neues System ausfüllen und verwalten. Das neue Mietvertragsportal wurde zusammen mit sieben weiteren Haus & Grund Verbänden entwickelt. Ein Team von Fachanwältinnen und Fachanwälten kümmert sich darum, dass alle Dokumente regelmäßig aktualisiert werden – für **maximale Rechtssicherheit** und Vermieterfreundlichkeit.

Wählen Sie bequem zwischen **Online-Produkten zum sofortigen Download** oder Papierformularen per Postversand. Mitglieder von Haus & Grund Freiburg erhalten natürlich – wie gewohnt – **Sonderpreise**.

Egal ob **Wohnraummietvertrag**, **Geschäftsraummietvertrag**, **Betriebskostenabrechnung** oder Übergabeprotokoll bei Ein-/Auszug: im neuen Portal finden Sie alle wichtigen Unterlagen, die Sie für eine erfolgreiche Vermietung benötigen.

Folgende Verträge und Formulare können Sie über das neue Portal erstellen:

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

Das neue Mietvertragsportal bietet nicht nur deutlich mehr Formulare als zuvor. Es ist auch wesentlich benutzerfreundlicher aufgebaut.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# GETEC – DIE Messe für Gebäude, Energie und Technik in Freiburg

Vom 27.02. bis 01.03.2026 zeigt die Messe GETEC in Freiburg, wie modernes, energieeffizientes und gesundes Wohnen heute funktioniert. Egal ob Neubau, Modernisierung oder Energiesparen, hier finden Sie Lösungen für ein zukunftsfittes Zuhause. Die „Green City“ Freiburg bildet dafür die optimale Kulisse. Haus & Grund Freiburg ist erneut Kooperationspartner.

Erleben Sie Innovationen live und holen Sie sich Wissen in Vorträgen und Workshops. Am Marktplatz Energieberatung erhalten Sie zudem kostenlose, unabhängige Beratung durch zertifizierte Experten.

Die GETEC richtet sich an private und gewerbliche Bauherren, Energieberater, Architekten, Kommunen und die Wohnungswirtschaft.

Kommen Sie vorbei und informieren Sie sich aus erster Hand! Als Mitglied von Haus & Grund Freiburg können Sie sich jetzt ein GRATIS Messticket sichern: Mit dem Coupon **HUG26** auf [www.getec-freiburg.de](http://www.getec-freiburg.de)

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR DEUTSCHLAND

November 2025, **122,7**

#### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Dezember 2025, **122,6**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 30.06.2026 **1,27%**.

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **23.02.2026**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

- Wohnraummietvertrag  
(auch für die Eigentumswohnung und das Einfamilienhaus)
- Gewerberaummietvertrag
- Geschäftsraummietvertrag
- 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](http://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](http://www.haus-grund-freiburg.de)

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

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

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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



# 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**



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

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

## 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.

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

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



seit 1870

**Klar** Adolf  
**Sanitärtechnik**

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

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz



# Veeser

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten  
Wir unterstützen Sie umfassend!

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

