

111. Jahrgang

Ausgabe
03 | 2026

 **Freiburger**

Hausbesitzer-Zeitung

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

130 Jahre
Freiburg



**Wohnungsmarkt in
Baden-Württemberg**

LAND KANN VORREITER BEIM
WOHNUNGSBAU WERDEN

**SPD-Pläne zur
Erbchaftsteuer**

PRIVATES EIGENTUM IST
BEDROHT

**Wärmepumpen
immer leiser**

MARKT ERFÜLLT STRENGERE
FÖRDERANFORDERUNGEN



FREIBURG - VAUBAN

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

KP € 372.000,- INKL. TG-PLATZ

BREISACH - NIEDERRIMSINGEN

MFH mit 5 Wohnungen (DHH), Baujahr 1984, Wohnfläche ca. 375 m², Grundstück ca. 457 m², Gas-ZH (2016) + Solarthermie, VA 115 kWh/m²a, D, unterkellert, Speicher gedämmt,

KM 29.400,- € p.a. + 1 DG-Studio frei

KP € 970.000,- INKL. DOPPELGARAGE



FREIBURG - TIENGEN

bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im EG, Baujahr 1973, Wohnfläche ca. 66 m², Öl-ZH (1995), VA 121,1 kWh/m²a, D, Balkon, Bad mit Wanne, Abstellraum im EG statt Keller

KP € 225.000,-

FREIBURG - ZÄHRINGEN

ZFH mit Ladengeschäft

Grundstück ca. 349 m², Nutzfläche ca. 64 m², Wohnfläche ca. 2x 54 m², Baujahr 1883, Umbau 1960, 2x Gas-EH + Nachstromspeicheröfen, BA 217,1 kWh/m²a, G, vermietet, KM € 15.240,-p.a.

KP € 495.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg zeigt Mangellage
Pestel-Institut: Land kann Vorreiter beim Wohnungsbau werden
- 6 Renditeentwicklung bei der Wohnungsvermietung
Kaufpreise steigen schneller als Mieten
- 7 Altersvorsorge: Warum Immobilien-Investments vor 40 den größten Hebel haben
- 8 Fünf Bereiche, die Hausbesitzer regelmäßig checken sollten
Was ist wann fällig, damit das Zuhause „up to date“ bleibt?
- 9 Versicherungscheck:
So sichern Eltern ihren Nachwuchs richtig ab

RECHT & STEUER

- 10 SPD-Pläne zur Erbschaftsteuer bedrohen privates Eigentum
Vermietete Mehrfamilienhäuser komplett ausgeblendet
- 11 Hausflur als Abstellplatz?
Was ist erlaubt - und wo liegen die Grenzen
- 11 Baustellenprotokoll per Mail
- 12 „Wiederherstellungsklausel“ in der Gebäudeversicherung
- 12 Steuerzahler meldeten Änderungen nicht

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 Angebotsvergleich - nicht bei Anwälten
- 13 Mieterin stürzt auf Glatteis
- 14 „Unechter“ Eigenbedarf?

RUND UMS HAUS

- 15 Warum die Prüfung der Wasserleitungen wichtig sein kann
- 15 Wärmepumpen werden immer leiser
Markt erfüllt strengere Förderanforderungen
- 17 Dämmung von Decken
Effizient und kostengünstig
- 18 Regenwassernutzung
Nachhaltig und kostensparend

VERBANDSINFO

- 19 Mitglieder werben Mitglieder
- 20 Neu im Team der Haus & Grund Immobilien GmbH
WEG-Abteilung erfährt Verstärkung
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Haus & Grund Freiburg dankt Dipl.-Ing. Gerhard Tanner für langjährige Bauberatung
Ümran Dagdelen übernimmt ab März 2026
- 21 20-jähriges Dienstjubiläum bei der Haus & Grund Immobilien GmbH
- 22 Unser neues Mietvertragsportal ist online!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg zeigt Mangellage

Pestel-Institut: Land kann Vorreiter beim Wohnungsbau werden

Baden-Württemberg droht in den kommenden Jahren ein dauerhafter Wohnungsmangel. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Wohnungsmarkt-Studie des Pestel-Instituts im Auftrag von sieben Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Die Analyse zeigt: Der Wohnungsmangel ist kein vorübergehendes Phänomen – er hat sich zu einem strukturellen Problem entwickelt, das tief in Wirtschaft und Gesellschaft hineinwirkt.

„Der Wohnungsmangel ist die soziale und wirtschaftliche Schlüsselfrage unserer Zeit“, sagt Matthias Günther, Leiter des Pestel-Instituts. „In Baden-Württemberg hat sich die Lage in den vergangenen Jahren zugespitzt. Wenn es nicht gelingt, die Neubauzahlen wieder deutlich zu steigern, werden Wohnen, Fachkräftesicherung und wirtschaftliche Entwicklung gleichermaßen in Bedrängnis geraten.“

WOHNUNGSDEFIZIT WÄCHST TROTZ NEUBAUTÄTIGKEIT

Laut Studie fehlen im Land derzeit 192.000 Wohnungen. In 41 von 44 Stadt- und Landkreisen herrscht laut Pestel-Institut ein Wohnungsdefizit oder starker Wohnungsmangel. Nur in den Kreisen Tübingen, Calw und Freudenstadt gilt der Markt derzeit als einigermaßen ausgeglichen. Das Defizit entspricht dem Wohnungsbau von rund vier Jahren – ein Rückstand, der sich angesichts niedriger Baugenehmigungszahlen in den kommenden Jahren sogar noch vergrößern dürfte.

„Die Wohnungsmärkte im Land stehen unter enormem Druck. Der Neubau reicht schon seit Jahren nicht mehr aus, um den Bedarf zu decken“, erklärt Günther. „Selbst stabile Baugenehmigungszahlen würden heute nicht reichen.“

HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF BLOCKIERTE ANGEBOTSRRESERVEN

Seit 2010 ist die Bevölkerung in Baden-Württembergs um über 7 Prozent gewachsen, die Zahl der privaten Haushalte sogar um fast 11 Prozent. Ursache ist nicht nur Zuwanderung, sondern auch die sinkende Haushaltsgröße: Immer mehr Menschen leben allein, während gleichzeitig die Wohnfläche pro Kopf weiter gestiegen ist. So ist die Haushaltsgröße seit 2010 stetig gesunken – von 2,19 auf 2,11 Personen, während die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von 44,0 m² auf 48,7 m² gestiegen ist.

„Die Haushaltsbildung stockt, weil die Wohnungen fehlen“, so Günther. „Junge Menschen bleiben länger im Elternhaus, Familien finden keine passende Wohnung und ältere Menschen ziehen mangels Alternativen nicht aus zu großen Wohnungen aus. So verfestigt sich die Knappheit.“

Besonders problematisch: Obwohl die amtliche Leerstandsquote im Zensus 2022 bei 4,3 Prozent lag, steht ein Teil dieser Wohnungen dem Markt gar nicht zur Verfügung. Über die Hälfte der leerstehenden Wohnungen war länger als zwölf Monate unbewohnt – vielfach aufgrund von Sanierungsbedarf, Erbstreitigkeiten oder aus Vermietungsangst privater Eigentümer. „Dieser sogenannte Langzeitleerstand ist ein Trugbild von Reserveflächen – real hilft er den Wohnungssuchenden nicht“, betont Günther.

WACHSENDE SOZIALE SCHIEFLAGE

Die Studie verweist zudem auf eine zunehmende soziale Polarisierung. Rund 800.000 Haushalte gelten in Baden-Württemberg als armutsgefährdet. Gleichzeitig gibt es nur noch rund 55.000 Sozialwohnungen im Land, während annähernd 1,3 Millionen Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten. „Das Land hat einen massiven Mangel an bezahlbarem Wohnraum“, so Günther. „Viele Haushalte mit normalen Einkommen können sich in den Ballungsräumen kaum noch eine Wohnung leisten. Das ist kein Randthema – das betrifft die Mitte der Gesellschaft.“

Besonders in den wirtschaftsstarken Regionen mit hohen Boden- und Mietpreisen – etwa in Stuttgart, Freiburg oder dem Raum Heilbronn – wird bezahlbarer Wohnraum zunehmend zur Mangelware. Günther warnt: „Wenn Wohnraum zum Luxusgut wird, verlieren Städte ihre soziale Balance – und Unternehmen ihre Fachkräfte.“

Trotz der jüngsten negativen Meldungen aus der Industrie suchen viele kleine und mittlere Betriebe nach wie vor Arbeitskräfte. Damit bleibt ein ungebrochener Zuzugsdruck zur Befriedigung der Arbeitskräftenachfrage, der wegen des Wohnungsmangels nicht umgesetzt werden kann. Ohne Zuwanderungen sinkt die Zahl der Erwerbsfähigen in den kommenden Jahren um über 40.000 Personen je Jahr. Die Lösung der Wohnungsfrage ist damit auch eine zentrale Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes.

HOHE KOSTEN BEIM NEUBAU

Die Studie zeigt außerdem, dass die Baukosten für Ein- und Zweifamilienhäuser in Baden-Württemberg nach Bayern am zweithöchsten sind. Bei Mehrfamilienhäusern liegt Baden-Württemberg nach Hamburg und Bayern hinsichtlich der

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 Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

bis zu 20% staatl. Zuschuss auf Isolierglasaustausch & Fensterabdichtungen

seit 1979 Fenstersanierung
www.isolierglasaustauschen.de/ www.denkmalschutzfenster-erhalten.de

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

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

Baukosten auf dem dritten Rang. Die Kostensteigerungen lagen zwischen 2008 und 2024 mit Werten zwischen 70 und 80 Prozent deutlich über der Inflation in diesem Zeitraum, die bei gut 37 Prozent lag.

Hinzu kommt die Steigerung der Baulandpreise. Die Kaufwerte für „baureifes Land“ sind nach den Daten der Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder in Baden-Württemberg von knapp 171 Euro/m² im Jahr 2008 auf 357 Euro/m² im Jahr 2024 gestiegen. Mit 109 Prozent fiel die Steigerung noch höher aus als bei den Bau-werkskosten.

„Die Preisentwicklung zeigt, dass es an der Zeit ist, die im Zeitablauf stetig gestiegenen Anforderungen an Wohngebäude zu hinterfragen“, fordert Günther. Die Einführung des sog. Gebäudetyp E und eine Orientierung am Hamburg-Standard würde grundsätzlich zur Kostensenkung beitragen.

ALTBESTAND DOMINIERT – MODERNISIERUNG ALS DOPPELTE CHANCE

Rund 60 Prozent der Wohnungen im Land wurden vor 1980 gebaut, also vor Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung. Damit ist der Sanierungsbedarf immens – nicht nur aus Klimaschutzgründen, sondern auch, um altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.

„Die energetische Modernisierung des Bestands ist eine doppelte Chance: Sie schafft Klimaschutz und entlastet den Wohnungsmarkt durch die Verlängerung der Nutzungsdauer“, erklärt Günther. „Dafür braucht es aber Planungssicherheit und verlässliche Förderbedingungen.“

VORSCHLÄGE ZUR BEHEBUNG DER PROBLEMLAGE

Das Pestel-Institut unterbreitet eine Reihe von Lösungsvorschlägen, um den Wohnungsbau im Land zu stärken und damit die Wohnungsmärkte zu entlasten. In seinem Fazit nennt die Studie folgende zentrale Maßnahmen:

1. 100-prozentige Ko-Finanzierung der Bundesmittel im sozialen Wohnungsbau durch das Land. Während andere Bundesländer wie Schleswig-Holstein, Hamburg oder Nordrhein-Westfalen mehr eigene Mittel in den sozialen Wohnungsbau geben als sie vom Bund bekommen, hielt sich Baden-Württemberg über Jahre eher an das in entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen mit dem Bund festgesetzte Mindestmaß. Selbst für 2025 ist noch keine komplette Ko-Finanzierung zu erkennen. Angesichts eines Wohnungsmangels, der die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt, ist mindestens eine eigene Finanzierung in Höhe der vom Bund gewährten Mittel wünschenswert.
2. Der Wohnungsneubau braucht gegenwärtig bessere Finanzierungsbedingungen. Da vom Bund aktuell keine Hilfe zu erwarten ist, sollte das Land Baden-Württemberg vorangehen und ein Wohnungsbaukreditprogramm mit einem Zins von max. zwei Prozent auflegen. Für junge Selbstnutzer könnte eine eigenkapitalergänzende Bürgschaft des Landes eine wichtige Hilfe bei der Darstellung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals sein.
3. Wohnungsbau muss wieder preiswerter werden. Die Entwicklung des Gebäudetyp-E und eine Orientierung am Hamburg-Standard kann beim Wohnungsbau zur Kostensenkung beitragen.



Für euer Wohnort Eigeneheim bauen leben

Sehen, was
wirklich zählt.

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



200 JAHRE
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau



4. Wohneigentum leistet einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge, sozialen Stabilität und regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Baden-Württemberg sollte sich für praxistaugliche Förderprogramme und gezielte Entlastungen einsetzen, denn besonders junge Familien und Alleinerziehende scheitern an hohen Nebenkosten und komplexen Förderbedingungen.

5. Weiterhin gilt es, im ganzen Land Wohnangebote für Senioren zu schaffen, in denen diese dann dauerhaft selbständig leben können. Zum einen kann mit einer solchen Strategie die Pflege im eigenen Zuhause gestärkt werden, zum anderen werden ehemalige Familienwohnungen für nachrückende Familienhaushalte frei.

6. Die Vermietung freifinanzierten Wohnraums war immer ein wesentlicher Baustein der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg. Sowohl private Kleinvermieter als auch Wohnungsunternehmen brauchen zur Errichtung und Vermietung von Wohnraum verlässliche rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen. Wie der Zensus gezeigt hat, ist

ein kleiner, aber offensichtlich wachsender Teil der Eigentümer nicht mehr bereit, unter den gegebenen Bedingungen ihre Wohnungen am Markt zur Vermietung anzubieten. Zu hinterfragen ist in diesem Zusammenhang auch das Mietrecht. Die zunehmende Regulatorik im Mietrecht und Mietpreisrecht der letzten Jahre konterkariert das Bemühen der Politik die Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsbau zu fördern.

7. Die Absenkung der Grunderwerbsteuer hilft sowohl den Eigentumbildnern und privaten Kleinvermietern als auch den gewerblichen Anbietern.

„Baden-Württemberg hat die Chance, als eines der wirtschaftlich stärksten Bundesländer den Wohnungsbau beispielgebend für andere zu forcieren. Die Profilierung des Landes als Vorreiter im Wohnungsbau ist angesichts der hohen Wohnungsdefizite auch dringend erforderlich, um der Bevölkerung und den Unternehmen, die Arbeitskräfte suchen, eine Perspektive zu geben“, ist Günther überzeugt.

Renditeentwicklung bei der Wohnungsvermietung

Kaufpreise steigen schneller als Mieten

Während die Kaufpreise für Wohnimmobilien zwischen 2014 und 2024 um rund 55 Prozent gestiegen sind, legten die Nettokaltmieten im selben Zeitraum lediglich um etwa 17 Prozent zu. Auch die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen zogen kräftig an – sie erhöhten sich um rund 51 Prozent. Diese gegenläufigen Entwicklungen führen dazu, dass die laufende Rendite vieler Vermietungen heute deutlich geringer ist als noch vor wenigen Jahren.

Eine Analyse von Haus & Grund zeigt im Detail, dass sich die Vermietung zunehmend schlechter trägt. Den Berechnungen liegt ein Modellfall zugrunde. In fast allen untersuchten A- und B-Städten – darunter München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Bonn und Münster – liegen die persönlichen Nachsteuerrenditen marktaktuell bewerteter 50-Quadratmeter-Eigentumswohnungen inzwischen nahe bei null oder sogar im negativen Bereich. Lediglich in einigen günstigeren C-Städten wie Duisburg oder Chemnitz verbleibt die persönliche Rendite bei rund 0,5 Prozent. Für größere 90-Quadratmeter-Wohnungen verschärft sich das Bild nochmals.

Auch für Eigentümer, die ihre Wohnung bereits 2014 gekauft haben, sieht es nicht so positiv aus. Zwar profitieren sie noch von den damals niedrigen Einstiegspreisen und Zinsen, dennoch liegen ihre persönlichen Bestandsrenditen heute in vielen Städten zwischen 0,7 und 2,2 Prozent. In hochpreisigen A-Städten sinkt dieser Wert häufig sogar unter 1,0 Prozent.

WARUM DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT SINKT

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig, aber eindeutig. Die Kaufpreise sind in vielen Städten erheblich stärker gestiegen als die erzielbaren Mieten. Zugleich wurden Instandhaltung und Reparaturen deutlich teurer, während die Zinswende ab 2022 die Finanzierungskosten spürbar erhöht hat. Hinzu kommen wachsende gesetzliche Anforderungen und ein hoher Verwaltungsaufwand, die die laufenden Erträge zusätzlich belasten.

BUNDESANLEIHEN ÜBERHOLEN DIE IMMOBILIENRENDITE

Besonders bedeutsam ist der Blick auf die Alternative. Zehnjährige Bundesanleihen werfen inzwischen in vielen Fällen eine höhere laufende Rendite ab als vermietete Eigentumswoh-

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

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 696 71 57
Büro Kirzarten: Tel. 07 661/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51 TÜV-Mängelbeseitigung

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆

Aktion: **Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

nungen – und das bei geringeren Risiken. Was jahrzehntelang als sichere und renditestarke Sachwertanlage galt, verliert damit an ökonomischer Attraktivität. Für rational investierende Eigentümer stellt sich immer häufiger die Frage, ob das Halten und Vermieten einer Wohnung gegenüber einem Verkauf zu den aktuellen Marktpreisen überhaupt noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

GEFAHR DES RÜCKZUGS PRIVATER VERMIETER

Wenn sich diese Rahmenbedingungen weiter verschlechtern, droht ein schleichender Rückzug privater Anbieter aus dem Mietmarkt. Die Studie macht damit deutlich, dass die private Vermietung – traditionell ein zentraler Baustein der Altersvorsorge und des Wohnungsangebotes in Deutschland – unter erheblichem wirtschaftlichem Druck steht. Soll die Vermietung durch Privatpersonen auch künftig einen stabilen Beitrag zum

Mietwohnungsmarkt leisten, brauchen Eigentümer verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen. Ohne eine Kurskorrektur droht die Vermietung von Eigentumswohnungen in vielen Städten zunehmend unattraktiv zu werden – mit weitreichenden Konsequenzen für den gesamten Wohnungsmarkt.

Jakob Grimm

METHODIK

Die Berechnungen beruhen auf einem Rechenmodell, das typische Eigentumswohnungen mit 50 und 90 Quadratmetern in 18 ausgewählten deutschen Städten abbildet. Grundlage sind öffentlich verfügbare Datenreihen zu Kaufpreisen und Bestandsmieten der Jahre 2014 bis 2024.

Altersvorsorge: Warum Immobilien-Investments vor 40 den größten Hebel haben

Immobilien gelten als eine der sichersten Formen der Altersvorsorge – doch viele Menschen zögern aus Unwissenheit oder Unsicherheit. Dabei ist der Einstieg einfacher als gedacht, wenn man die wichtigsten Regeln kennt: Ab einem Bruttogehalt von 4.000 Euro und mit dem richtigen Wissen lassen sich schon früh solide Renditen erzielen. Die Plattform klarvest erklärt, worauf es ankommt – von der richtigen Objektwahl bis zur steuerlichen Förderung – und warum es sich lohnt, vor dem 40. Lebensjahr zu starten.

Der demografische Wandel, anhaltende Inflation und steigende Mieten erhöhen den Druck auf private Altersvorsorge. Während klassische Sparmodelle an Attraktivität verlieren, rücken Immobilien als inflationsgeschützte Anlageform immer stärker in den Fokus. Doch wann ist der richtige Zeitpunkt zum Einstieg – und was sollten Einsteiger beachten? Viele stehen mitten im Berufsleben, verdienen gut, haben aber bislang gezögert, in Immobilien zu investieren. Aktuelle Daten der Deutschen Bundesbank zeigen: Der Besitz von Immobilien steht in Deutschland in engem Zusammenhang mit einem überdurchschnittlichen Vermögensaufbau (Monatsbericht April 2025). Für Anlegerinnen und Anleger bedeutet das: Wer frühzeitig in Immobilieninvestments einsteigt, profitiert doppelt – einerseits von einem langen Zeithorizont für Tilgung und Vermögensaufbau, andererseits vom Inflationsschutz realer Werte. Ergänzt wird das durch staatliche Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die klimafreundliche Neubauten mit Kreditförderung und langen Laufzeiten unterstützen. Die Kombination aus stabilem Einkommen, frühzeitigem Handeln und förderfähigen Objekten kann somit den Grundstein für eine zukunftsorientierte Altersvorsorge legen.

FRÜHZEITIGER EINSTIEG SICHERT BESSERE KONDITIONEN

Je früher man mit dem Investieren beginnt, desto stärker wirkt der Zins- und Tilgungseffekt. Wer mit 35 eine Wohnung finanziert, hat bis zum Renteneintritt meist einen Großteil abbezahlt und profitiert danach von Mieteinnahmen als passive Einkommens-

quelle. Nach dem 50. Lebensjahr sinkt die Kreditverfügbarkeit deutlich – viele Banken rechnen mit dem Renteneintritt als „Ende der sicheren Einkommensphase“.

EINKOMMENSRENZE: AB 4.000 EURO BRUTTO WIRD'S REALISTISCH

Eine solide Bonität und ein monatliches Einkommen von mindestens 4.000 Euro brutto gelten als Richtwert, um eine Anlageimmobilie sicher zu finanzieren. Plattformen wie klarvest helfen, anhand individueller Angaben zu berechnen, welche Kaufpreise, Mieten und Förderungen zur eigenen Lebenssituation passen.

FÖRDERFÄHIGE OBJEKTE NUTZEN

Der Staat unterstützt Investoren durch steuerliche Vergünstigungen und Zuschüsse wie die KfW-Förderung – insbesondere bei energieeffizienten Neubauten mit A oder A+ Standard. Solche Objekte sparen nicht nur Energiekosten, sondern steigern langfristig den Wiederverkaufswert. Diese Vorteile wirken sich positiv auf die Gesamtrendite aus und reduzieren langfristige Betriebskosten.

WISSEN SCHÜTZT VOR FEHLENTSCHEIDUNGEN

Der Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage unterscheidet sich deutlich vom klassischen Wohnungskauf. Kenntnisse über Renditeberechnung, steuerliche Aspekte und Finanzierungsbedingungen sind entscheidend, um Risiken richtig einzuschätzen. Informationsangebote und Einsteigerkurse helfen, ein fundiertes

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...

Verständnis der wichtigsten Parameter zu entwickeln. Die kostenlosen Onlinekurse von klavest vermitteln dabei das nötige Grundwissen – von den häufigsten Fragen beim Wohnungskauf bis zu Investment und Steuern. Erst wer versteht, wie Kaufpreis, Mietrendite und Steuern zusammenwirken, kann die passenden Entscheidungen treffen.

FINANZIERUNG REALISTISCH KALKULIEREN

Die Höhe der monatlichen Belastung hängt von mehreren Faktoren ab – Zinsniveau, Tilgungsrate, Laufzeit und Eigenkapital. Eine langfristige Simulation hilft, die Tragfähigkeit der Finanzierung zu prüfen und zukünftige Zinsrisiken zu berücksichtigen. Ein transparentes Rechentool wie der Klarvest-Rechner zeigt, wie sich Tilgungsraten, Steuerersparnisse und Mieteinnahmen über die Jahre entwickeln. So wird aus einem komplexen Investment ein planbares Altersvorsorge-Modell.

LAGE SCHLÄGT EMOTION

Wesentliche Einflussgrößen für die Wertentwicklung sind Standort, Mietnachfrage und Bausubstanz. Gute Verkehrsanbindung, wirtschaftlich stabile Regionen und energieeffiziente Neubauten bieten in der Regel verlässlichere Erträge als emotional motivierte Lagen. Investoren sollten Entscheidungen auf Basis objektiver Kriterien treffen, nicht nach persönlicher Vorliebe.

SCHRITTWEISES VORGEHEN SCHAFFT KLARHEIT

Ein strukturierter Prozess reduziert Unsicherheiten: Zunächst die eigene finanzielle Situation analysieren, dann Fördermöglichkeiten und steuerliche Effekte prüfen, anschließend ein passendes Objekt auswählen und die Finanzierung sichern. Eine schrittweise Herangehensweise hilft, Fehlentscheidungen zu vermeiden und den Überblick über Kosten und Rendite zu behalten. Altersvorsorge bedeutet, die richtigen Entscheidungen heute zu treffen. Wer früh beginnt, profitiert doppelt: von günstigen Krediten und von der Zeit, die für den Vermögensaufbau arbeitet.

Fünf Bereiche, die Hausbesitzer regelmäßig checken sollten

Was ist wann fällig, damit das Zuhause „up to date“ bleibt?

Ein Haus ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist Wohlfühlort, Zuhause und oft die größte Investition im Leben. Doch Wind, Wetter und die Zeit hinterlassen Spuren: Kleine Mängel können sich unbemerkt zu großen Problemen entwickeln. Wer sein Haus regelmäßig checkt, kann Schäden vermeiden, Kosten senken und den Wohnkomfort sichern. Die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen in Deutschland, gibt einen Überblick, welche fünf Bereiche regelmäßig kontrolliert werden sollten und wie Eigentümer dabei clever vorgehen.

1. DACH UND FASSADE

Das Dach schützt das Haus vor Regen, Schnee und Sturm. Es sollte mindestens einmal pro Jahr auf lose Ziegel, Moosbewuchs oder undichte Stellen kontrolliert werden. Auf dem Dachboden auf Feuchtigkeit und Schimmel, intakte Dämmung, Lichtspalten und Schädlingsspuren achten. Nach einem Unwetter empfiehlt sich ein zusätzlicher Dach-Check. Verstopfte Dachrinnen können zu Feuchteschäden führen. Auch Solarpanels verdienen einen prüfenden Blick, um Schäden frühzeitig zu erkennen. Die Fassade sollte auf Risse, abblätternde Farbe oder feuchte Stellen untersucht werden. Gleiches gilt für den Keller. Eine Sanierung von Dach und Fassade inklusive Wärmedämmung wird nach etwa 25 Jahren fällig.

2. FENSTER UND TÜREN

Fenster und Türen tragen in Kombination mit der Dämmung zur Energieeffizienz des Hauses bei. Undichte Dichtungen oder schwergängige Beschläge erhöhen den Energieverbrauch und mindern den Komfort. Ein Austausch von Fenstern und Türen ist meist nach 20 bis 30 Jahren sinnvoll. Regelmäßige Pflege, wie das Reinigen der Dichtungen und das Ölen der Beschläge, verlängert die Lebensdauer und spart Heizkosten.

3. HEIZUNG, ELEKTRIK UND WASSERLEITUNGEN

Die Heizungsanlage sollte jährlich von Fachleuten gewartet werden. Ein Austausch steht meist nach 25 bis 35 Jahren an, moderne Systeme sparen Energie und Kosten. Bei elektrischen Anlagen gilt: Alte Leitungen und Sicherungen können ein Sicherheitsrisiko darstellen. Eine Kontrolle durch einen Elektriker ist alle vier Jahre empfehlenswert. Bei dauerhaften Flecken an Wänden und Böden sollte abgeklärt werden, ob es sich um einen Leitungswasserschaden handelt.

4. BAD UND KÜCHE

Bad und Küche sind zentrale Lebensbereiche im Haus. Nach etwa 15 Jahren ist oft eine Modernisierung fällig, um Komfort und Hygiene zu sichern. Sanitäranlagen wie Wasserhähne, WC-Spülungen und Abflüsse sollten bei Funktionsstörungen sofort repariert werden. Schimmelbildung lässt sich durch regelmäßiges Lüften und das Vermeiden von Feuchtigkeit in Ecken und hinter Möbeln verhindern.



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

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

5. AUSSENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garten, Wege, Garage und Nebengebäude benötigen ebenfalls Aufmerksamkeit. Herabfallende Äste, Laub auf Wegen oder Stolperfallen können zur Gefahr werden. Schneiden von Bäumen und Hecken, vor allem an der Grundstücksgrenze, Freihalten von Wasserabflüssen und Kontrolle von Garage bzw. Carport sind wichtig. Schuppen, Gartenhäuser und Gewächshäuser sollten ebenfalls gecheckt werden.

Regelmäßige Checks und eine strukturierte Wartung verlängern die Lebensdauer des Hauses sowie der Außenanlagen und schützen vor unerwarteten Kosten. Ein sinnvoller Turnus:

- Dach, Fassade, Dachrinnen, Heizung, Fenster und Türen sowie Außenanlagen jährlich prüfen,
- Keller und Dachboden alle fünf Jahre.

Tipp: Für die Instandhaltung eines Hauses sollte rechtzeitig ein Finanzpolster aufgebaut werden. Mit etwa 15 Prozent des Marktwertes einer Immobilie muss langfristig für die Instandhaltung und Modernisierung gerechnet werden. Ein Bausparvertrag hilft, einen günstigen Zinssatz zu sichern und die Finanzierung zu planen. Mehr Informationen unter www.debeka.de/energetisch-sanieren.

Versicherungsscheck: So sichern Eltern ihren Nachwuchs richtig ab

Ist das Baby auf der Welt, haben die frischgebackenen Eltern alle Hände voll zu tun. Nicht nur mit Füttern, Wickeln oder Kuscheln. Elternsein bedeutet auch, Verantwortung für einen kleinen Menschen zu übernehmen. Dazu gehören organisatorische Dinge wie die Anmeldung des Kindes beim Standesamt, das Ausfüllen vom Antrag auf Elternzeit oder sonstiger Papierkram. Was viele vergessen: Auch ein gewisser Versicherungsschutz ist für Babys und Kleinkinder ein Muss. Die Experten der Deutschen Vermögensberatung (DVAG) erklären, worauf es ankommt.

KRANKENVERSICHERUNG FÜR BABYS UND KINDER? DARAUF KOMMT ES AN:

In Deutschland sind Babys ab der Geburt grundsätzlich krankenversichert – je nach Versicherungssituation der Eltern entweder durch die Familienversicherung in der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) oder durch eine Mitversicherung in der privaten Krankenversicherung (PKV). Dabei sind folgende Konstellationen möglich:

1. Beide Elternteile sind gesetzlich krankenversichert: Dann ist auch das Kind über die GKV zu versichern. Das geschieht meist im Rahmen der kostenlosen Familienversicherung über einen der beiden Elternteile.
2. Beide Elternteile sind privat krankenversichert: Hier muss das Kind privat krankenversichert werden. In der Regel erfolgt das über die Versicherung des Hauptverdieners. Das Kind wird dann

– gegen einen Extrabeitrag – in den bestehenden Krankenversicherungsvertrag des Hauptverdieners aufgenommen.

3. Ein Elternteil ist gesetzlich krankenversichert, der andere privat: Hier richtet sich der Versicherungsstatus des Kindes üblicherweise nach dem Versicherungsstatus des Hauptverdieners. Ist dieser privat krankenversichert, folgt daraus auch die private Krankenversicherung des Kindes. Die Familienversicherung über die gesetzliche Krankenversicherung kann nur genutzt werden, wenn der Hauptverdiener Mitglied der gesetzlichen Krankenversicherung ist.

HAFTPFLICHTVERSICHERUNG: „DELIKTSUNFÄHIGE KINDER“ UNBEDINGT MITVERSICHERN

Größere Kinder, andere Herausforderungen. Denn wo gespielt wird, geht auch schnell etwas kaputt. Doppelt ärgerlich, wenn der Geschädigte dann Schadensersatzansprüche anmeldet. Einziger Schutz vor hohen Kosten: eine Privathaftpflichtversicherung, die das Kind einschließt. Eltern können dazu einfach ihre eigene Versicherung auf einen Familientarif umstellen und den alten Vertrag kündigen. Doch Achtung: In manchen Tarifen zahlt die Versicherung nicht bei Schäden durch eigene Kinder unter sieben Jahren. Sie sind vor dem Gesetz „deliktsunfähig“. Eltern können in Haftung genommen werden, wenn sie ihre Aufsichtspflicht verletzt haben. Ob und in welchem Maße eine Aufsichtspflichtverletzung vorliegt, kann dabei nicht pauschal beantwortet werden und kommt immer auf den Einzelfall an. Viele Eltern fühlen sich

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

dennoch oft moralisch verpflichtet, den Schaden zu ersetzen. Die Experten der Deutschen Vermögensberatung raten deshalb: „Es gibt Haftpflichttarife, die Schäden durch deliktunfähige Kinder miteinschließen. Auf die Verletzung der Aufsichtspflicht kommt es dann nicht mehr an. Wer Streit vermeiden will, sollte eine Familienhaftpflichtpolice mit diesem Zusatzschutz abschließen oder seinen alten Vertrag daraufhin überprüfen.“

UNFALLVERSICHERUNG

Weitaus schlimmer als ein Sachschaden kann ein Unfall des Kindes sein. Nicht immer sind dabei Regressansprüche bei Dritten möglich. Kosten für Hilfsmittel, die außerhalb des Leistungsbereichs der gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung liegen, müssen dann aus eigener Kraft finanziert werden. „Um im Fall der Fälle trotzdem abgesichert zu sein, sollte man frühzeitig eine private Kinderunfallversicherung abschließen“, so die Finanzcoaches der Deutschen Vermögensberatung. Sie schützt vor den finanziellen Folgen eines Unfalls – und das 24 Stunden am Tag weltweit – und springt dort ein, wo die gesetzliche Unfallversicherung endet: Sie deckt Unfälle des Kindes ab, die während der Freizeit passieren.

GUT ABGESICHERT FÜR EINE SORGENFREIE ZUKUNFT

Für den optimalen Schutz im Falle einer dauerhaften gesundheitlichen Beeinträchtigung kann über die Unfallversicherung hinaus eine Kinderinvaliditätsversicherung eine sinnvolle Ergänzung sein. Auch gegen finanzielle Folgen einer späteren Berufsunfähigkeit können Eltern ihren Nachwuchs schon frühzeitig absichern. Früher an Später denken ist insbesondere beim Thema Vermögensaufbau sinnvoll: Schon mit kleineren Sparbeiträgen kann die Grundlage für eine finanzielle Unabhängigkeit im Rentenalter aufgebaut werden. Mit einem individuellen Vorsorgekonzept, das die Gesundheit und die finanzielle Absicherung des Kindes berücksichtigt, lässt sich also schon frühzeitig der Grundstein für eine sorgenfreie Zukunft legen.

SICH BERATEN LASSEN

Gerade über die optimale Absicherung kann man sich nicht früh genug Gedanken machen. Was im Einzelfall sinnvoll ist, lässt sich nicht pauschal sagen. Um den idealen Versicherungsschutz für den Nachwuchs zu ermitteln, Lücken aufzudecken und wichtige Weichen für die zukünftige Absicherung zu stellen, empfiehlt sich deshalb ein persönliches Gespräch mit einem Finanzexperten.

SPD-Pläne zur Erbschaftsteuer bedrohen privates Eigentum

Vermietete Mehrfamilienhäuser komplett ausgeblendet

Haus & Grund Deutschland lehnt das SPD-Konzept zur Reform der Erbschaftsteuer entschieden ab. Der angekündigte Lebensfreibetrag von einer Million Euro soll laut SPD in den allermeisten Fällen die Vererbung von Wohnhaus oder Grundstück steuerfrei machen. „Diese Behauptung geht an der Realität vieler Immobilienmärkte vorbei – und sie blendet eine ganze Erbengruppe komplett aus: Erben vermieteter Mehrfamilienhäuser“, kritisiert Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Ein Freibetrag von einer Million Euro möge auf dem Papier großzügig wirken. In zahlreichen Städten sei es das nicht. Wer dann Erbschaftsteuer zahlen müsse, sei nicht reich, sondern

häufig ein Normalverdiener, der das Elternhaus weiter bewohnen oder in der Familie halten wolle. Aus Sicht von Haus & Grund ist besonders problematisch, dass die SPD weiter auf starre Freibeträge setzt, ohne einen Mechanismus, der Freibeträge dauerhaft an steigende Immobilienwerte anpasst.

Der Eigentümerverband kritisiert zudem, dass in dem SPD-Konzept vermietete Mehrfamilienhäuser faktisch nicht vorkommen, sondern als Leitbild nur das selbstbewohnte Familienheim. Genau hier liege jedoch eines der größten Risiken für Eigentümer und Mieter:

Wer ein Mehrfamilienhaus erbt, hat das Vermögen in der Substanz gebunden – nicht als frei verfügbares Konto-Guthaben. Unter dem SPD-Vorschlag bleiben in der Praxis oft nur zwei schlechte Optionen:

- Verkauf, um die Erbschaftsteuer zu bezahlen – im Zweifel an kapitalkräftige, häufig auch ausländische Investoren, weil private Käufer das Objekt und die Steuerlast kaum stemmen können.
- Mieterhöhungen, um die Steuerbelastung zu finanzieren – das wäre einerseits sozialpolitisch fatal, andererseits in vielen Regionen rechtlich und marktbedingt gar nicht in dem Umfang möglich.

Warnecke: „Damit würde die SPD ausgerechnet das befeuern, was sie vorgibt, verhindern zu wollen: mehr Marktdruck auf Mieten und mehr Verdrängung privater Eigentümer zugunsten großer Player.“

Ihr Team für Natursteinsanierungen



Foto: Luca Ban

gutmann steinmetz • bildhauer • restaurator
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

Elsässerstraße 7
79346 Endingen
Tel.: 0 76 42 / 32 78

Nägelseestraße 2
79288 Gottenheim
Tel.: 0 76 65 / 94 29 556



Katharina Lux, LL.M.

Rechtsanwältin

www.kanzlei-lux.de

Hausflur als Abstellplatz?

Was ist erlaubt – und wo liegen die Grenzen

Abgestellte Kinderwagen oder Fahrräder im Treppenhaus sorgen immer wieder für Streitigkeiten zwischen Eigentümern bzw. Vermietern und Mietern. Das Treppenhaus einer Hausgemeinschaft ist in erster Linie eine Gemeinschaftsfläche, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Bewohner dient und insbesondere den Zugang zu den Wohnungen gewährleistet sowie zugleich als Fluchtweg fungiert. Die Nutzung der Gemeinschaftsfläche kann durch die Eigentümer bzw. Vermieter bestimmt werden. Doch welche Nutzungen können Eigentümer und Vermieter überhaupt untersagen?

KINDERWAGEN IM TREPPENHAUS

Nach ständiger Rechtsprechung ist das Abstellen von Kinderwagen im Hausflur grundsätzlich zulässig, wenn eine Angewiesenheit auf diese Abstellmöglichkeit besteht und die Größe des Hausflurs das Abstellen erlaubt. Dies gilt insbesondere dann, wenn keine zumutbaren alternativen Abstellmöglichkeiten im Haus bestehen oder das Tragen des Kinderwagens über mehrere Treppenläufe unzumutbar wäre. Eigentümer bzw. Vermieter können das Abstellen eines Kinderwagens im Hausflur auch nicht wirksam durch eine Klausel im Mietvertrag oder in der Hausordnung generell verbieten.

Grenzen des Abstellrechts von Kinderwagen im Hausflur ergeben sich allerdings aus Brandschutzvorgaben und dem Rücksichtnahmegebot gegenüber anderen Hausbewohnern. Werden Fluchtwege beeinträchtigt, der Brandschutz gefährdet oder Zugänge wie Wohnungstüren oder Briefkästen blockiert, können Eigentümer bzw. Vermieter das Abstellen untersagen. Fehlt ein Abstellraum und bietet das Treppenhaus genügend Platz ohne spürbare Beeinträchtigungen, ist ein generelles Abstellverbot in der Regel unwirksam. Nach ständiger Rechtsprechung gilt ein Durchgang von 80 bis 100 cm neben abgestellten Kinderwagen regelmäßig noch als ausreichend. Zu beachten ist allerdings, dass Kinderwagen im Treppenhaus nicht angekettet werden dürfen.

FAHRRÄDER UND FAHRRÄDER MIT KINDERANHÄNGERN IM TREPPENHAUS

Für Fahrräder (auch mit Kinderanhänger) ist die Rechtslage deutlich restriktiver. Das dauerhafte Abstellen von Fahrrädern im Hausflur ist grundsätzlich nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst und daher unzulässig. Die Interessen von Vermietern und Eigentümern am Erscheinungsbild und an der Sicherheit des Gebäudes überwiegen hier regelmäßig. Dies gilt unabhängig davon, ob das Fahrrad einen Kinderanhänger hat oder nicht. Der Kinderanhänger begründet keine Sonderstellung wie beim Kinderwagen, zumal Fahrräder mit Kinderanhängern in der Regel mehr Platz im Hausflur beanspruchen und Fluchtwege stärker beeinträchtigen können. Nur ausnahmsweise, etwa wenn keine anderen zumutbaren Abstellmöglichkeiten wie ein Fahrradkeller oder ein Außenbereich bestehen, keine Behinderung oder Gefährdung anderer Hausbewohner eintritt und insbesondere die

Brandschutzvorschriften eingehalten werden, kann das Abstellen eines Fahrrads im Hausflur zulässig sein.

ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN FÜR EIGENTÜMER UND VERMIETER

- Das Abstellen von Kinderwagen im Hausflur ist zu dulden, wenn eine Angewiesenheit auf diese Abstellmöglichkeit besteht, keine zumutbaren Alternativen bestehen und der Fluchtweg nicht beeinträchtigt wird. Ein generelles Verbot ist unwirksam.
- Fahrräder und Fahrräder mit Kinderanhänger dürfen im Hausflur grundsätzlich nicht abgestellt werden; Ausnahmen gelten nur bei fehlenden Alternativen und ohne Behinderung anderer.
- Brandschutz und das Rücksichtnahmegebot gegenüber anderen Bewohnern setzen in jedem Fall die Grenzen des Abstellrechts.
- Eigentümer und Vermieter sollten klare Regelungen in der Hausordnung treffen und insbesondere auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften achten.

Katharina Lux, LL.M. (Rechtsanwältin)

Baustellenprotokoll per Mail Widerspricht der Auftraggeber der „Aktennotiz“ des Bauleiters nicht, akzeptiert er deren Inhalt

Ein Bauherr bestellte bei einem Hersteller und Bauunternehmer Fensterelemente, die dieser auch einbauen sollte. Die Baumaßnahmen wurden von Bauleiter B organisiert und überwacht – Mitarbeiter eines Architekturbüros, das der Bauherr ebenfalls beauftragt hatte. Der Bauleiter kommunizierte mit dem Bauunternehmer per E-Mail und gab mehrfach die Ausführung von Leistungen frei („geprüft und in Ordnung“). Bei der Mail-Korrespondenz wurde der Auftraggeber immer in „cc“ gesetzt, war also über alles informiert.

Einmal wurde die konkrete Art der Ausführung auf Weisung des Bauleiters abgeändert. Das wurde in einem Baustellenprotokoll festgehalten, das der Bauunternehmer ebenfalls an den Bauherrn schickte. Der Auftraggeber hatte daran nichts auszusetzen, reagierte zumindest nicht auf die E-Mail. In einem späteren Rechtsstreit über die Höhe des Werklohns behauptete er jedoch, B habe von ihm keine Vollmacht gehabt, solche Entscheidungen zu treffen.

Das Oberlandesgericht Frankfurt verurteilte ihn zur Zahlung des restlichen Werklohns (29 U 143/21) und der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil (VII ZR 196/23). Es sei zwar richtig, dass der Bauleiter den Auftraggeber bei rechtlich verbindlichen Erklärungen nicht ohne dessen Zustimmung vertreten dürfe, stellte das Gericht fest. Allerdings sei der Auftraggeber hier durch

dessen Prüfvermerk an die Vertragsänderung gebunden, weil er dem übersandten Baustellenprotokoll nicht sofort widersprochen habe.

Baustellenprotokolle würden erstellt, um die vertragliche Einigung zu bestätigen und zu dokumentieren. Wenn ein Bauherr Aktennotizen, Prüfvermerke und Protokolle des Bauleiters und Baukontrolleurs widerspruchlos entgegennehme, erkläre er

sich mit deren Inhalt einverstanden. Dies stelle eine Art von Vollmacht dar: Andernfalls könnten sich alle Vertragsparteien stets nachträglich auf „Unkenntnis“ berufen, obwohl sie über alle Informationen zum Bau verfügten.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 04.12.2024 – VII ZR 196/23
Juristischer Pressedienst

„Wiederherstellungsklausel“ in der Gebäudeversicherung

Der Neuwert wird nur ersetzt, wenn „sichergestellt“ ist, dass die Entschädigung für die Wiederherstellung verwendet wird

Im Haus von Frau S war in einem Ableitungsrohr eine Abdichtung falsch eingesetzt worden. Hier trat Abwasser aus, was unbemerkt blieb, bis Wand und Boden der Küche durchfeuchtet waren. Von ihrem Gebäudeversicherer verlangte die Hauseigentümerin Vorschuss für die geschätzten Sanierungskosten von rund 65.000 Euro. Sie habe eine „gleitende Neuwertversicherung“ abgeschlossen, was bedeute, dass der Versicherer Kosten in einer Höhe ersetzen müsse, als sei der Schaden bei einem Neubau eingetreten.

Gleitende Neuwertversicherung bedeutet, dass die Versicherung regelmäßig an die Entwicklung der Baupreise angepasst wird, damit ein Gebäude im Schadensfall zum aktuellen Neuwert saniert oder wieder aufgebaut werden kann.

Im konkreten Fall lehnte es die Versicherung ab, den Neuwertanteil zu erstatten und verwies auf eine Vertragsklausel: Anspruch auf eine den Zeitwertschaden übersteigende Entschädigung habe die Versicherungsnehmerin nur, wenn „sichergestellt“ sei, dass die Entschädigung für die „Wiederherstellung“ verwendet werde. Frau S habe aber nur einen Kostenvoranschlag vorgelegt.

Den folgenden Rechtsstreit entschied das Oberlandesgericht Brandenburg zu Gunsten der Versicherung (11 U 37/25). Nach der strengen Wiederherstellungsklausel in den Versicherungsbedingungen sei der Ersatz des Neuwertanteils an eine Bedingung geknüpft: Innerhalb von drei Jahren nach dem Versicherungsfall müssten Versicherungsnehmer „sicherstellen“, dass mit der Entschädigung versicherte Sachen in gleicher Art wiederhergestellt oder beschafft werden.

Dass Frau S versichere, die Sanierung durchführen zu wollen und einen Kostenvoranschlag vorlege, genüge dafür nicht. Die Wiederherstellung müsse feststehen. Sichergestellt sei sie zum Beispiel dann, wenn Versicherungsnehmer bereits mit einem leistungsfähigen Bau- oder Handwerksunternehmen einen Vertrag abgeschlossen hätten. Von so einem Vertrag könnten Versicherungsnehmer nur mit erheblichen Verlusten zurücktreten. Unter solchen Umständen könne man davon ausgehen, dass die Wiederherstellung gesichert sei.

Beschluss des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 13.08.2025 – 11 U 37/25
Juristischer Pressedienst

Steuerzahler meldeten Änderungen nicht

Daten, die nicht automatisch in der elektronischen Akte landen, sind dem Finanzamt „unbekannt“

Ein Ehepaar hatte bei den Steuererklärungen für 2009 und 2010 nicht angezeigt, dass es von der Antragsveranlagung in die Pflichtveranlagung wechseln musste. Denn 2009 hatte die Ehefrau eine Berufstätigkeit aufgenommen. Doch das Finanzamt wusste davon nichts, es fiel erst Jahre später auf. Nachträglich schickte die Behörde dem Paar für 2009 und 2010 Schätzungsbescheide mit Verspätungszuschlägen.

Dagegen legten die Steuerzahler erfolglos Einspruch ein, anschließend klagten sie gegen die Steuerbescheide. Vor Gericht ging es im Wesentlichen um Steuerhinterziehung durch Unterlassen: Die Steuerzahler hätten das Finanzamt „pflichtwidrig über steuerlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis“ gelassen, lautete der Vorwurf.

Das Finanzgericht Münster mochte sich der Sichtweise der Behörde nicht anschließen und gab dem Ehepaar Recht: Der zuständige Sachbearbeiter hätte doch die hinterlegten elektronischen Daten jederzeit abrufen können. Dann hätte er über die Änderung der Verhältnisse Bescheid gewusst.

Mit dieser Niederlage fand sich das Finanzamt nicht ab, ging in Revision und setzte sich beim Bundesfinanzhof durch: Steuerzahler dürften sich nicht darauf verlassen, dass das Finanzamt

ihre steuerliche Situation schon aus den Lohnsteuerbescheinigungen erschließen werde, so die Bundesrichter (VI R 14/22).

Daten, die nicht automatisch in die elektronischen Akten gelangten, seien dem Finanzamt unbekannt – selbst dann, wenn man sie rein theoretisch jederzeit von Datenspeichern abrufen könne. „Bekannt“ seien nur Informationen, die dem Sachbearbeiter von anderen Stellen über elektronische Informationssysteme übermittelt würden, nicht aber Daten, die nur lokal abrufbar auf Festplatten lägen.

Im konkreten Fall hätte der Sachbearbeiter den Lohnsteuerbescheinigungen Daten entnehmen können, die für eine Pflichtveranlagung sprachen. Die Daten hätten sich aber nur in einer externen Bescheinigungsübersicht gefunden, die der Sachbearbeiter nicht ohne Weiteres von sich aus einsehen müsse.

Der Bundesfinanzhof verwies den Rechtsstreit ans Finanzgericht zurück, das noch prüfen sollte, ob es sich um Steuerhinterziehung oder nur um leichtfertige Steuerverkürzung handelte. Danach richtet sich die Höhe der Nachzahlung.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 14.05.2025 – VI R 14/22
Juristischer Pressedienst

Angebotsvergleich – nicht bei Anwälten

Vor dem Auftrag an eine Kanzlei muss die WEG nicht mehrere Angebote einholen

Geht es um Sanierungsaufträge für Handwerker, ist die Eigentümergemeinschaft (WEG) verpflichtet, mehrere Angebote einzuholen. Nicht so bei Anwaltskanzleien, entschied der Bundesgerichtshof (V ZR 76/24). Und dafür gibt es gute Gründe.

Im konkreten Fall drohte einer WEG die Verjährung von Ansprüchen wegen Baumängeln. Deshalb hatte die Verwalterin der Wohnanlage – im Namen der WEG, aber ohne vorherigen Beschluss der Eigentümer – drei Bausachverständige und eine Anwaltskanzlei beauftragt. Die Gutachter stellten Mängel am Gemeinschaftseigentum fest und berechneten der WEG für ihre Expertise fast 50.000 Euro.

Später wurde das Vorgehen der Verwalterin von der Eigentümerversammlung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, die Verwalterin dürfe mit den Juristen eine Vergütung von 300 Euro netto pro Anwaltsstunde und 150 Euro netto pro Sekretariatsstunde vereinbaren.

Dagegen wehrte sich die Bauträgerin, die zugleich Mitglied der WEG war. Das Landgericht gab dem Unternehmen Recht: Um Gutachter und Anwaltskanzlei wirksam beauftragen zu können, hätte die WEG mindestens drei Alternativangebote einholen müssen.

Doch der Bundesgerichtshof hat das Urteil aufgehoben. Die Wahl eines Rechtsanwalts sei Vertrauenssache und Rechtsberatung

nicht mit einem Handwerkerauftrag vergleichbar, so die Bundesrichter. Konkurrenzangebote dienten bei Handwerkern dem Preisvergleich und dazu, das Verhältnis von Kosten und Leistung besser einschätzen zu können. Bei der Tätigkeit einer Anwaltskanzlei seien die Kosten vorher nicht kalkulierbar: Unvorhersehbare Faktoren wie die Verfahrensdauer und der Instanzenweg spielten hier eine Rolle.

Während der Handwerker ein bestimmtes Werk schulde, schulde der Anwalt dem Auftraggeber keinen Erfolg, sondern (ergebnisoffene) korrekte Beratung und Vertretung. Da komme es auf eine persönliche Vertrauensbeziehung zwischen Mandanten und Anwalt an, das könne ein Angebotsvergleich nicht widerspiegeln. WEGs seien daher nicht verpflichtet, vor dem Auftrag an eine Anwaltskanzlei mehrere Vergleichsangebote einzuholen.

Da die angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen, sei es auch nicht zu beanstanden, dass die Eigentümer die von der Verwalterin ohne Beschluss veranlassten Maßnahmen nachträglich genehmigten. Ein Honorar von 300 Euro zu vereinbaren, sei angesichts des komplexen Sachverhalts und bei einer auf Baurecht spezialisierten Kanzlei durchaus vertretbar. Damit bleibe das Gebot der Wirtschaftlichkeit gewahrt. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.07.2025 – V ZR 76/24,

Juristischer Pressedienst

Mieterin stürzt auf Glatteis

Dafür haftet die Vermieterin, auch wenn die Eigentümergemeinschaft den Winterdienst an ein Unternehmen delegiert hat

Frau P hat eine Eigentumswohnung gemietet. Im Januar 2017 war die Mieterin frühmorgens auf dem vereisten Gehweg vor der Wohnanlage gestürzt und hatte sich erheblich verletzt. Zuvor hatte der Wetterdienst vor Glatteis gewarnt.

Trotzdem hatte der professionelle Hausmeisterdienst, der von der Eigentümergemeinschaft (WEG) mit dem Winterdienst auf dem Grundstück beauftragt war, die Gehwege nicht gestreut und geräumt. Die verletzte Mieterin musste langwierige Behandlungen auf sich nehmen und forderte von ihrer Vermieterin 12.000 Euro Schmerzensgeld.

Das Landgericht (LG) wies ihre Klage ab. Begründung: Die Räum- und Streupflicht treffe nicht die Vermieterin, sondern die WEG als Grundstückseigentümerin. Diese habe ihre Verkehrssicherungspflicht für das Gemeinschaftseigentum auf den Hausmeisterdienst übertragen. Die Vermieterin müsste für die Unfallfolgen allenfalls als Mitglied der WEG haften, wenn diese den Dienstleister nicht sorgfältig ausgewählt oder überwacht hätte.



STEINHART
FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847



**100 Euro.
Geht aufs Haus.**

Bezirksleiter
Armin Schneider
LBS in Freiburg
Tel. 0761 36887-78

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

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



Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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

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

Dem widersprach der Bundesgerichtshof und hob das Urteil des LGs auf (VIII ZR 250/23). Vermieter seien verpflichtet, den Winterdienst durchzuführen oder zu organisieren. Diese Pflicht werde nicht dadurch aufgehoben, dass das Grundstück der WEG gehöre. Die gegenteilige Ansicht des LGs führte dazu, dass Mieter von Wohnungseigentümern schlechter behandelt würden als die Mieter von Hauseigentümern.

So ein unterschiedliches Schutzniveau sei sachlich nicht gerechtfertigt und dafür gebe es auch keine Rechtsgrundlage. Mit solchen Argumenten könne man den Anspruch der Mieterin auf Schmerzensgeld nicht verneinen. Selbstverständlich sei es üblich und zulässig, den Winterdienst zu delegieren. Das bedeute aber keineswegs, dass die Vermieterin nur dann haften müsste, wenn

die WEG gegen ihre Kontrollpflicht verstoßen hätte.

Der Hausmeisterdienst erfülle für die Eigentümer und WEG-Mitglieder, also auch für die betroffene Vermieterin, deren Räum- und Streupflicht. Er sei somit als deren „Erfüllungsgelhilfe“ anzusehen. Für das Versäumnis des Unternehmers, das am Unfalltag den Winterdienst nicht ausgeführt habe, müsse die Vermieterin deshalb geradestehen, als wäre es ihr eigenes Verschulden. Die Nachlässigkeit des Hausmeisterdienstes habe den Sturz und die Verletzung der Mieterin verursacht.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.08.2025 – VIII ZR 250/23

Juristischer Pressedienst

„Unechter“ Eigenbedarf?

Es genügt, wenn der Wunsch nach eigener Nutzung einer Wohnung plausibel begründet wird

Einem Vermieter gehörten in einem Mehrfamilienhaus zwei Wohnungen. Eine Wohnung im vierten Stock bewohnte er selbst. Er beabsichtigte aber, die Räume mit dem Dachgeschoss zu verbinden und danach zu verkaufen. Vor dem erforderlichen Umbau wollte der Eigentümer dauerhaft in die darunter liegende, vermietete Wohnung ziehen. Deshalb kündigte er der Mieterin der Wohnung im dritten Stock wegen Eigenbedarfs.

Da die Frau die Kündigung nicht akzeptierte, erhob der Vermieter Räumungsklage. Zunächst scheiterte diese beim Landgericht (LG) Berlin II: Hier gehe es um lukrativen Verkauf und nicht um echten Eigenbedarf, so das LG. Mit dieser Argumentation war jedoch der Bundesgerichtshof nicht einverstanden: Er hob das Urteil auf (VIII ZR 289/23).

Eigenbedarf sei nicht schon deshalb zu verneinen, weil der Wohnungseigentümer den Bedarf durch seinen Verkaufswunsch und die Umbaupläne selbst ausgelöst habe. Vermieter müssten

ihre Wohnwünsche nicht rechtfertigen, betonten die Bundesrichter, solange die Absicht zur „Selbstnutzung“ plausibel und nachvollziehbar begründet werde.

Eigenbedarf setze voraus, dass der Vermieter die Räume für sich selbst oder für Angehörige „benötige“. Der Begriff „benötigen“ bedeute jedoch nicht, dass der Vermieter zwingend auf die Wohnung angewiesen sein müsse.

Eigenbedarf liege vielmehr auch dann vor, wenn der Vermieter, wie hier, eine bisher selbst genutzte Wohnung umbauen und verkaufen und deshalb in eine vermietete Wohnung umziehen wolle. Gerichte dürften Eigentümern nicht ihre Maßstäbe für angemessenes Wohnen vorschreiben.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2025 – VIII ZR 289/23

Juristischer Pressedienst



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
Dachsanierungen	Holzfassaden	79211 Denzlingen
Altbausanierungen	Wärmedämmung	Telefon (07666) 56 38
Aufstockungen	Dachfenster	Telefax (07666) 84 28
Balkonsanierung	Vordächer	info@ringwald-holzbau.de
Balkone	Carports	www.ringwald-holzbau.de
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

Warum die Prüfung der Wasserleitungen wichtig sein kann

Seit dem 12. Januar 2026 darf in Deutschland kein Trinkwasser mehr aus Bleileitungen kommen. Dies dient der Gesundheit, insbesondere für Kinder und Schwangere. Das Schwermetall reichert sich im Körper an, kann Krebs erregen sowie sich negativ auf geistige Fähigkeiten und Fortpflanzung auswirken. „Aus diesem Grund haben die Gesetzgeber in der EU und in Deutschland die Bleigrenzwerte in den vergangenen Jahren schrittweise immer weiter herabgesetzt und zum 12. Januar 2026 ist eine weitere Halbierung vorgesehen“, erläutert Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). „Aber schon, um den aktuellen Grenzwert einhalten zu können, schreibt die 2023 neu gefasste Trinkwasserverordnung vor, dass bis zum Ablauf des 12. Januar 2026 Trinkwasserleitungen oder Teilstücke aus Blei ausgetauscht oder stillgelegt werden mussten.“

Wer wissen möchte, ob sich noch Bleileitungen im eigenen Haus befinden, kann sichtbare Leitungen, etwa im Keller vor und hinter dem Wasserzähler, kontrollieren. Blei ist weicher als Kupfer oder Stahl. Es lässt sich mit einem Messer leicht einritzen oder abschaben und erscheint silbergrau. Auch eine fachgerechte Labormessung des Trinkwassers kann Aufschluss über die Bleibelastung geben. Solche Messungen sind jedoch kostenpflichtig. Vor der Probenentnahme sollte man das Wasser mindestens vier Stunden in der Leitung stehen lassen. Auch kleinere Teilabschnitte aus Bleileitungen können in Kombination mit anderen

metallinen Werkstoffen zu hohen Bleigehalten im Wasser führen. Deshalb sollte man beim Austausch von Bleileitungen darauf achten, dass dies vollständig geschieht. Unabhängige Bausachverständige wie etwa vom VPB können Klarheit schaffen, ob beziehungsweise wo Handlungsbedarf besteht.

Im hiesigen Bestand können sich lediglich in alten Häusern noch Bleileitungen befinden. In Teilen Bayerns und Baden-Württembergs kommen Bleileitungen schon seit Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr zum Einsatz. In Nord- und Ostdeutschland wurden Bleileitungen bereichsweise noch bis Anfang der 1970er-Jahre genutzt. Aber längst nicht alle vor 1973 gebauten Häuser sind betroffen. Auch vor 1973 wurden schon häufig andere Werkstoffe verwendet, zum Beispiel Kupfer oder verzinkter Stahl. Häuser, die nach 1973 errichtet wurden, sind ohnehin nicht mehr betroffen.

„Wenn Vermieter Trinkwasser zur Verfügung stellen, das die Grenzwerte nicht einhält, können sie sich strafbar machen“, sagt Freitag. „Für Eigentümer eines selbst bewohnten Einfamilienhauses sieht die Trinkwasserverordnung zwar beim zuständigen Gesundheitsamt einen Antrag auf Fristverlängerung vor, der vor allem für ältere Nutzer gedacht ist. Aber wenn schon nicht aus Interesse an der eigenen Gesundheit darauf geachtet wird, kein Trinkwasser aus Bleileitungen zu nutzen, sollte der Austausch für Kinder, Enkel, Erben und den Verkaufsfall trotzdem besser unverzüglich erfolgen.“

Wärmepumpen werden immer leiser

Markt erfüllt strengere Förderanforderungen

Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugen klimafreundliche und meist kostengünstige Wärme. Dabei entsteht am Ventilator des Außengeräts Geräusche. Diese Schallemissionen sind in den vergangenen Jahren immer geringer geworden. Dieser Trend setzt sich nun weiter fort: Seit dem 1. Januar 2026 fördert der Bund nur noch Modelle, die zehn Dezibel leiser als die Grenzwerte der EU-Ökodesignverordnung sind – davor mussten geförderte Geräte nur fünf Dezibel leiser sein. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Nur besonders leise Geräte erhalten daher weiterhin staatliche Zuschüsse. Die Hersteller haben auf die Anforderungen bereits reagiert. Es gibt praktisch keine Geräte mehr auf dem Markt, die die neuen deutschen Vorgaben nicht erfüllen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten bei der Anschaffung einer Wärmepumpe trotzdem prüfen, ob die strengeren Anforderungen eingehalten werden, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau. Ein geeigneter Aufstellungsort und Schallschutzmaßnahmen sorgen zusätzlich dafür, dass die Außengeräte die Vorgaben noch weiter unterschreiten und damit als potenzielle Lärmquelle nicht ins Gewicht fallen.

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind die dominierende Wärmepumpentechnologie auf dem Markt. Die Schallemissionen entstehen im Außengerät. Hauptquelle ist der Ventilator. Er saugt die Umgebungsluft an und erzeugt dabei Strömungsgeräusche

der Luft. Hinzu kommen leichte Vibrationen des Kompressors. Grundsätzlich gilt: Moderne Wärmepumpen sind bei fachgerechter Planung und Installation deutlich leiser als landläufig angenommen. Die Geräusche sind in den vergangenen Jahren durch technische Fortschritte deutlich gesunken. Lag der Schalldruckpegel bei Geräten mit sechs bis zwölf Kilowatt Leistung vor 15 Jahren oft noch bei 70 Dezibel, kommen neue Geräte auf unter

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

HAPPY RENOVIEREN?
Gerne!

Ihre Freiburger Baumodernisierer

www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen
0761 45997-0

Hoppi

60 Dezibel – ab 2026 liegt die Fördergrenze bei 60 Dezibel, bei einer geringeren Leistung dürfen 55 Dezibel nicht überschritten werden.

Dezibel (dB) ist die Einheit für den Schalldruck beziehungsweise Geräuschpegel. Bei Wärmepumpen kommt eine Bewertung zum Einsatz, die das menschliche Gehör nachahmt und darauf ausgerichtet ist, welche Frequenzen wir besonders gut hören. Bei dieser realistischeren Variante spricht man vom bewerteten Schalldruckpegel. Fachleute sprechen hier von Dezibel A-bewertet, kurz dB(A).

IMMISSIONEN: DIE GERÄUSCHE, DIE BEIM NACHBARN ANKOMMEN

Wichtig zu wissen: Bei diesen Schallgrenzwerten handelt es sich um Emissionswerte, also den Schalldruck am Erzeugungsort nach Leistungsklassen. Davon zu unterscheiden sind die Immissionswerte, also der Schall, der etwa am Schlafzimmerfenster der Nachbarn ankommt. Fachleute berechnen diese Werte mit Entfernungformeln aus den Emissionswerten. Geregelt sind die zulässigen Immissionswerte in einer Verwaltungsvorschrift, der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, kurz TA Lärm.

Die Emissionswerte der Wärmepumpen darf man also nicht mit dem Schall verwechseln, der bei den Nachbarn oder in der eigenen Wohnung ankommt. Eine Faustformel besagt: Emittiert die Luft-Wasser-Wärmepumpe 50 bis 60 Dezibel direkt am Gerät, kommen in drei Metern Entfernung nur noch 35 bis 40 Dezibel an. Das ist vergleichbar mit dem Surren eines Kühlschranks oder den Geräuschen von leichtem Regen, und wird in der Regel nicht als störend empfunden. Eine Verdopplung des Abstands zur Schallquelle reduziert den Schalldruckpegel um weitere sechs Dezibel.

Der Gesetzgeber hat für Schallimmissionen strenge Grenzwerte festgelegt. In reinen Wohngebieten dürfen die Immissionswerte tagsüber 50 Dezibel nicht überschreiten. Nachts, zwischen 22 und sechs Uhr, liegt der Grenzwert bei 35 Dezibel. In allgemeinen Wohngebieten, dort befinden sich vorrangig Wohnungen aber auch kleinere Geschäfte, Praxen und Büros, liegt der Wert tagsüber bei 55 Dezibel, nachts bei 40 Dezibel. In Misch- oder Dorfgebieten gilt tagsüber 60 Dezibel, nachts 45 Dezibel.

PASSENDER AUFSTELLORT REDUZIERT IMMISSIONEN – UND VERHINDERT NACHBARSCHAFTSSTREIT

Um zu vermeiden, dass die Grenzwerte überschritten werden, sind die Auswahl eines passenden Geräts sowie eine sorgfältige Planung und Installation erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl eines geeigneten Aufstellorts: Vor allem der Abstand zu den Nachbarn sollte ausreichend groß sein. Vorgeschrieben ist in der Regel ein Mindestabstand von drei Metern – je nach Bauordnung des Bundeslandes, in dem man wohnt. Die Außeneinheit sollte auch nicht zu knapp vor einer Fassade oder einer Gartenmauer stehen, an der der Schall reflektiert werden kann. Günstig kann auch ein Busch zwischen Wärmepumpe und Nachbarn sein. Dieser darf aber nicht die Funktion der Außeneinheit behindern. Schallschutzmaßnahmen wie Schallhauben, leichte Einhausungen oder Ähnliches sind ebenfalls nützlich. Bei der Wahl des Geräts empfehlen sich zudem solche mit geringen Schalleistungspegeln und Flüstermodus.

Tipp: Wärmepumpen mit der Funktion der Geräuschreduzierung arbeiten nachts mit verminderter Leistung und sind damit leiser. Man kann sie gut mit einem Pufferspeicher kombinieren. Tagsüber, wenn beispielsweise Straßenverkehr oder spielende Kinder lauter als der Betrieb der Wärmepumpe sind, läuft die Wärmepumpe mit höherer Leistung und befüllt mit der überschüssigen Wärme den Speicher. Abends und nachts gibt der Speicher die Wärme dann wieder ab. Bedenken sollte man, dass die zeitliche Nutzung eine Rolle bei der Wirtschaftlichkeit spielt: günstige Stromtarife, die viele Verteilnetzbetreiber nachts für steuerbare Wärmepumpen anbieten, können dann einerseits weniger gut genutzt werden. Andererseits passt der am Tag häufig vorhandene Solarstrom vom eigenen Dach gut zu einer intensiven Wärmepumpennutzung.

Übrigens: Die nächste Verschärfung der Förderregeln kommt 2028. Dann müssen förderfähige Geräte natürliche Kältemittel wie Propan (R290) verwenden. Auch auf diese Veränderung stellen sich viele Hersteller mit ihren aktuellen Produkten bereits heute schon ein.

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

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 ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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



Ihr Meisterbetrieb
seit 1949!

G
m
b
H

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



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

Dämmung von Decken

Effizient und kostengünstig

Die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke gehört zu den wirtschaftlichsten und effektivsten Maßnahmen einer energetischen Sanierung. Sie reduziert Wärmeverluste, verbessert den Wohnkomfort und senkt dauerhaft die Heizkosten. Besonders in Bestandsgebäuden, die häufig unzureichend gedämmt sind, lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eine deutliche Energieeinsparung erzielen. Während die Dämmung der obersten Geschossdecke den Wärmeverlust nach oben reduziert, sorgt die Kellerdeckendämmung für mehr Behaglichkeit in den Wohnräumen über dem unbeheizten Untergeschoss. Beide Maßnahmen ergänzen sich optimal und tragen zu einem spürbar stabileren Raumklima bei.

DÄMMUNG DER OBERSTEN GESCHOSSDECKE

Die oberste Geschossdecke bildet die Trennschicht zwischen dem beheizten Wohnbereich und dem meist unbeheizten Dachraum. Da warme Luft nach oben steigt, geht hier ohne Dämmung besonders viel Energie verloren. Ist der Dachboden nicht ausgebaut und wird auch künftig nicht als Wohnraum genutzt, ist die Dämmung der Geschossdecke meist die kostengünstigste und einfachste Variante. Hier kommen häufig Mineralwolle, Holzfasernplatten oder PU-Dämmplatten zum Einsatz. Die Dämmung kann als Auflagedämmung lose verlegt oder als druckfeste Platte ausgeführt werden, wenn der Dachboden weiterhin begehbar bleiben soll. Wichtig ist die luftdichte Ausführung, insbesondere bei Holzbalkendecken. Undichte Stellen können zu Tauwasser und Schimmelpilzbildung führen. Bei Betondecken ist die Montage vergleichsweise unkompliziert, dennoch sollten Anschlüsse an Wände, Türen oder Installationen sorgfältig ausgeführt werden.

Nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen oberste Geschossdecken von beheizten Räumen gedämmt werden, um einen U-Wert von maximal 0,24 W/(m²K) zu erreichen, was Wärmeverluste reduziert und Heizkosten senkt, wobei oft Dämmplatten auf der Decke ausgelegt werden. Die Pflicht gilt bei Gebäuden, die jährlich mindestens vier Monate auf mindestens 19 Grad Celsius Innentemperaturen beheizt werden, mit Ausnahme für am 1. Februar 2002 vom Eigentümer selbst bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei einem Eigentümerwechsel ist der neue Eigentümer verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren die Pflicht zu erfüllen. Sie gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist.

DÄMMUNG DER KELLERDECKE

Die Kellerdeckendämmung ist besonders sinnvoll, wenn der Keller unbeheizt ist, aber darüber Wohnräume liegen. Sie sorgt dafür, dass die Wärme in den Erdgeschossräumen bleibt und verhindert unangenehm kalte Fußböden. Sie reduziert die Wärmeverluste nach unten um bis zu 20 Prozent.

Häufig werden harte Dämmplatten verwendet, die direkt unter die Decke des Kellers geklebt oder gedübelt werden. Bei sehr unebenen Decken können zusätzliche Unterkonstruktionen notwendig sein. Für die Materialauswahl spielen Dicke und Dämmwert eine Rolle. Je höher der Dämmwert, desto größer der Effekt. Allerdings muss die verfügbare Raumhöhe berücksichtigt werden, da dickere Platten die Durchgangshöhe reduzieren.

Bei feuchten Kellern oder Räumen mit möglicher Kondensatbildung sollte ein feuchteresistenter Dämmstoff gewählt werden. Zudem müssen Heizungsrohre, Leitungen und Installationen sauber eingebunden werden, um Wärmebrücken zu vermeiden.

Auch hier schreibt das GEG beim Anbringen von Deckenbekleidungen für die betroffenen Flächen in der Regel einen U-Wert von 0,24 W/(m²K) vor – Ausnahmen und Sonderregelungen sind je nach Begebenheit möglich.

VORTEILE BEIDER MASSNAHMEN

Die Kombination aus Geschossdecken- und Kellerdecken-dämmung bietet ein energetisch wirkungsvolles Gesamtpaket. Häuser lassen sich im Winter deutlich schneller beheizen und halten die Temperatur besser. Auch das Wohngefühl verbessert sich: Zugerscheinungen und kalte Böden gehören der Vergangenheit an. Zudem profitieren Eigentümer von dauerhaft niedrigeren Heizkosten und einer Wertsteigerung ihres Gebäudes. Viele Förderprogramme unterstützen die Maßnahmen, wenn bestimmte technische Standards eingehalten werden.

FAZIT

Die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke zählt zu den effizientesten und kostengünstigen Modernisierungsmaßnahmen. Sie lässt sich meist ohne großen baulichen Aufwand umsetzen und bietet langfristig gute Einsparpotenziale. Wer sorgfältig plant, geeignete Materialien auswählt und eine fachgerechte Ausführung sicherstellt, kann den Energieverbrauch seines Hauses erheblich reduzieren und den Wohnkomfort nachhaltig steigern.

Anna Katharina Fricke



...die richtige Wahl seit 1875
Waibel KG
 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

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

**Beratung
Planung
Ausführung**



KELLER
 Sanitäre Anlagen & Service • Heizung



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

Regenwassernutzung

Nachhaltig und kostensparend

Wasser ist eine unserer wertvollsten Ressourcen – und doch lassen wir Regenwasser oft ungenutzt einfach abfließen. Für Eigentümer lohnt sich die Nutzung in mehrfacher Hinsicht.

Statt Regenwasser über Dachrinnen und Fallrohre direkt in die Kanalisation zu leiten, lässt es sich sammeln, filtern und anschließend nutzen – etwa zum Gießen, aber auch im Haus etwa für die Toilettenspülung oder die Waschmaschine. Wie umfangreich das System ausfallen kann, hängt von der Grundstücksgröße, der Dachfläche und den persönlichen Bedürfnissen ab. Der Einstieg gelingt schon mit einer simplen Regentonne. Moderne Modelle fassen mehrere Hundert Liter, sind UV-beständig und lassen sich unauffällig in die Gartengestaltung integrieren. Wer mehr Volumen nutzen möchte, greift zu unterirdischen Zisternen aus Beton oder Kunststoff, die mehrere Tausend Liter fassen können. Regenwasserfilter halten Laub und Schmutzpartikel zurück, bevor das Wasser in den Speicher gelangt. Eine Pumpe sorgt dann bei Bedarf dafür, dass das Wasser an den gewünschten Entnahmestellen zur Verfügung steht.

MIT GARTENBEWÄSSERUNG VERKNÜPFEN

Als besonders effizient erweist sich das System, wenn es mit der Gartenbewässerung verknüpft ist. Automatische Tropf- oder Versickerungsschläuche führen das Wasser direkt zu den Wurzeln der Pflanzen – das spart nicht nur Zeit, sondern auch Leitungswasser. Wer einen Gemüsegarten oder Rasen pflegt, profitiert doppelt: Regenwasser enthält kaum Kalk und ist damit für Pflanzen besser geeignet als Leitungswasser. Auch empfindliche Topfpflanzen danken es mit kräftigem Wachstum.



Für den Einsatz im Haus – etwa zur Toilettenspülung oder für die Waschmaschine – ist eine erweiterte Installation mit separatem Rohrnetz nötig. Diese muss gemäß DIN-Normen geplant und fachgerecht ausgeführt werden, damit keine Verbindung zwischen Trink- und Regenwassersystem entsteht. Der Aufwand ist zwar höher, kann sich aber langfristig lohnen, wenn der Wasserverbrauch groß ist oder in Regionen mit entsprechend hohen Gebühren. Fachbetriebe der Sanitärtechnik beraten hier individuell und übernehmen auch die Wartung.

MIT BEHÖRDEN ABSPRECHEN

Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im Haus müssen gegebenenfalls bei den zuständigen Behörden angezeigt werden, damit die Einhaltung der Trinkwasserverordnung überprüft werden kann. Je nach Bundesland und örtlichen Vorgaben kann außerdem eine Erlaubnis erforderlich sein, etwa in Wasserschutzgebieten oder bei besonderen Formen der Versickerung, weshalb vor der Umsetzung Rücksprache mit der Wasserbehörde und dem Versorger empfohlen ist.

Natürlich braucht es etwas Planung. Dachform, -material und -lage entscheiden, wie viel Wasser sinnvoll gesammelt werden kann. Auch die Wartung sollte eingeplant werden: Filter müssen regelmäßig gereinigt, Zisternen hin und wieder überprüft werden. Im Winter empfiehlt sich das Entleeren von oberirdischen Behältern, um Frostschäden zu vermeiden. Mit diesen Routinen bleibt die Anlage viele Jahre zuverlässig im Einsatz.

Astrid Zehbe



Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Immobilienverkauf
ist Vertrauenssache



Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis



40 Jahre Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut _____ IBAN _____

BIC _____ Ort, Datum, Unterschrift(en) _____

Neu im Team der Haus & Grund Immobilien GmbH

WEG-Abteilung erfährt Verstärkung

Die Haus & Grund Immobilien GmbH hat sich personell verstärkt. Seit dem 01.02.2026 unterstützt Benita Linder als Immobilienfachwirtin und erfahrene WEG-Verwalterin das Team der Verwaltungsabteilung der Haus & Grund Immobilien GmbH. Sie wechselt von der Wohnbau Wörth nach Freiburg.











Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und der Prokurist der Immobilien GmbH, Michael Fischer, begrüßten Frau Linder im Team und wünschten ihr einen guten und erfolgreichen Start.

Frau Linder verfügt über langjährige Verwaltungserfahrung, vor allem im Bereich der WEG-Verwaltung. Sie wird nach einer intensiven Einarbeitung zahlreiche Eigentümergemeinschaften eigenständig betreuen und verwalten.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt bei Einkäufen im Markt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Versicherungsprodukte	Vorteilskonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/208 88 57)
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/208 88 57)
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste abrufbar unter www.haus-grund-freiburg.de
	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilskonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	Einfache Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich
	Hausnotrufsystem Wichtige Unterstützung im Alltag	Einmalige Anschlussgebühr entfällt	Kontakt: Tel: 0761 / 29622-560
	Sonderkonditionen bei vielen Privat-Schutz-Produkten	Nachlass für Neukunden: 10 %, Bestandskunden: ggf. 5 %	Gutschein unter: https://www.sparkassenversicherung.de/content/_micro/hausundgrund/



20-jähriges Dienstjubiläum bei der Haus & Grund Immobilien GmbH

Im Januar feierte Frau Krüger, Maklerin bei der Haus & Grund Immobilien GmbH ihr 20. Dienstjubiläum. Nach ihrer Fortbildung zur Immobilienwirtin (DIA) und zur Immobilienfachwirtin (IHK) hat sie im Jahr 2015 in Alleinverantwortung den Maklerbereich übernommen. Sie ist in dieser Funktion seither für die Bewertung von Immobilien, aber auch für den Verkauf und für die Vermietung zuständig.

Für viele Mitglieder ist sie die erste Ansprechpartnerin, wenn es um die Bewertung und den Verkauf geht. Frau Krüger verfügt über eine langjährige Expertise und Erfahrung. Daher können sich die Mitglieder sicher sein, dass sie von ihr eine fundierte Markteinschätzung und keine Gefälligkeitsbewertung bekommen. Dies wird von den Mitgliedern sehr geschätzt.

Der Geschäftsführer des Vereins, RA Stephan Konrad, hat sich bei ihr anlässlich des Jubiläums für die langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit bedankt. Verbunden mit der Hoffnung auf viele weitere erfolgreiche gemeinsame Jahre.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Haus & Grund Freiburg dankt Dipl.-Ing. Gerhard Tanner für langjährige Bauberatung

Ümran Dagdelen übernimmt ab März 2026

Seit dem 01. Januar 2018 hat Dipl.-Ing. Gerhard Tanner die Bauberatung bei Haus & Grund Freiburg betreut, nachdem er in den Jahren zuvor immer wieder vertretungsweise für Haus & Grund Freiburg tätig war. In dieser Zeit hat er zahlreiche Mitglieder bei allen Fragen rund um das Bauen kompetent begleitet. In den ersten Jahren übernahm Herr Tanner zusätzlich die Energieberatung, bevor dieser Bereich aufgrund stark steigender Nachfrage ausgegliedert wurde. Seither konnte er sich wieder vollständig auf die Bauberatung konzentrieren und prägte den Service des Verbandes mit hoher fachlicher Expertise.

Die Nachfolge ist geregelt: Ab März 2026 übernimmt Ümran Dagdelen, Master of Engineering und Inhaber des Büros Dagdelen Ingenieure, die Bauberatung für die Mitglieder von Haus & Grund Freiburg.

Der Verband dankt Herrn Tanner herzlich für seine langjährige und verlässliche Unterstützung und freut sich zugleich auf die Zusammenarbeit mit Herrn Dagdelen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



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
- Mieterelbstauskunft
- Widerrufsbelehrung

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

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Januar 2026, **122,6**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Januar 2026, **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/ oder über Faxabruf 0611/75-3888.

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

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

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: bender@werbe-gmbh.de

www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **24.03.2026**

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

Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

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

Stather

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011

NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?



Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden

Abdichtungstechnik Walzer GmbH

Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim

☎ 0761-3 87 36 77 oder 07644-92 94 96

www.isotec-walzer.de

ISOTEC
IMMER BESSER.



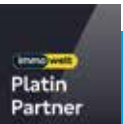
Haus & Grund[®]
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0

www.haus-grund-freiburg.de



Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400
Fax: 0761 / 89 69 419

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



seit 1870

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

Klar^{Adolf}
Sanitärtechnik

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



Veeser

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



BENDER

WERBE-GMBH
Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: bender@werbe-gmbh.de

www.bender-werbung.com

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