

111. Jahrgang

Ausgabe  
05 | 2026

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



**Flächendeckender  
Glasfaserausbau**

NEUE BÜROKRATISCHE HÜRDEN

**Neue Energieaus-  
weise ab Mai 2026**

ES GELTEN NEUE BEWERTUNGS-  
KLASSEN

**Sicherheitshinweis  
für Bosch Thermen**

VERGIFTUNGSGEFAHR DURCH  
ABGASAUSTRITT



### GOTTENHEIM

gepflegtes Zweifamilienhaus mit ELW, Baujahr 1997,  
Grundstück ca. 659 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 248 m<sup>2</sup>,  
2-Zimmer-Wohnung im UG; 3-Zimmer-Wohnung im EG,  
4-Zimmer-Maisonnette-Wohnung im OG,  
Gas-ZH (2023) VA 138 kWh/m<sup>2</sup>a, E, KM € 34.536,-  
KP € 949.000,-

### FREIBURG - ALTSTADT

Mehrfamilienhaus für Altbauliebhaber, Baujahr 1885  
mit 4 Wohnungen Wohnfläche ca. 280 m<sup>2</sup>, Grundstück  
ca. 260 m<sup>2</sup>, Gas-EH (2015-2024), BA 182,2 kWh/m<sup>2</sup>a, F,  
unterkellert, Speicher ungedämmt KM 26.640,- € p.a.  
Die Beletage ist bezugsfrei.  
KP € 1.475.000,-



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

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

### FREIBURG - TIENGEN

bezugsfreie helle 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  
KP € 199.000,-



**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Glasfaserausbau  
Vollausbaurecht und Mitnutzungsregeln beeinträchtigen Wettbewerb und Ausbaugeschwindigkeit
- 4 BauGB-Novelle 2026  
Erste Einordnung des Referentenentwurfs aus Eigentümersicht
- 6 Photovoltaik  
4,8 Millionen Anlagen zum Jahresende 2025 installiert
- 6 Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen schwächt sich wieder ab  
Erneut steigende Zinsen belasten Markt
- 7 Immobilienmärkte im Wandel  
Warum der Standort entscheidend wird

**RECHT & STEUER**

- 8 Versicherungsschutz für leerstehende Immobilien  
Warum Leerstand das Risiko erhöht
- 9 Blumen gegossen - und Nachbars Balkon getroffen
- 10 Umstellung der Heizkostenerfassung auf Funktechnik  
Welche Kosten darf der Vermieter umlegen?
- 11 Freihaltung des Lichtraumprofils von Geh- und Radwegen und Straßen
- 11 Buchbesprechung  
Münchener Kommentar zum BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG
- 12 Zweitwohnung mit Zweitstellplatz
- 12 Bauherr beseitigte Baumängel selbst
- 13 Grundsteuerreform  
Korrektur des Bodenrichtwertes per Gutachten
- 13 Immobilie „liebevoll kernsaniert“

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 14 Neue Energieausweise für Gebäude werden Pflicht
- 15 Rechtsschutzversicherung  
Polizei bricht Wohnungstür auf: Wer zahlt den Schaden?
- 15 WEG blieb Jahresabrechnungen schuldig
- 15 Bauen in der Gemeinschaft  
Mit einer Baugruppe günstiger Wohneigentum schaffen
- 16 Streit über Kostenregelung  
Gültigkeit kann gerichtlich festgestellt werden

**Terminänderung  
der Mitgliederversammlung**

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

**RUND UMS HAUS**

- 17 Wichtiger Sicherheitshinweis für Gasdurchlauferhitzer Bosch Therm 4300  
Vergiftungsgefahr durch Abgasaustritt
- 17 Fenster  
Moderne Fenster sind wahre Alleskönner
- 18 Rollläden und Fensterläden  
Einbruchschutz und optische Aspekte im Fokus
- 19 Einbruchschutz - Drei Minuten, die den Unterschied machen

**VERBANDSINFO**

- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 In eigener Sache: kein Support für fremde Online-Mietverträge!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

**hagebau GÖTZ+MORIZ**  
bauen+modernisieren

Mehr in unserem Gartenwelt-Flyer unter: [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

**Terrassenplatte Rio**  
Keramik, R11/C

iron khaki  
Abbildung: iron

60 x 60 x 2 cm 80 x 80 x 2 cm  
**39,95** **54,95**  
€/qm €/qm

Preis gültig bis 28.02.2027

[freiburg@goetzmoriz.com](mailto:freiburg@goetzmoriz.com) [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

**79111 Freiburg**  
Basler Landstraße 28  
Telefon +49 761 497-0

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

# Glasfaserausbau

## Vollausbaurecht und Mitnutzungsregeln beeinträchtigen Wettbewerb und Ausbaugeschwindigkeit

Die Verbände **GdW**, **BFW** und **Haus & Grund** sehen im Referentenentwurf zum Telekommunikationsgesetz (TKG) erhebliche Risiken für den schnellen Glasfaserausbau in Deutschland. Statt Tempo, Planungssicherheit und Kooperation zu stärken, drohen neue bürokratische Hürden, Eingriffe in Eigentumsrechte und massive Wettbewerbsverzerrungen zulasten mittelständischer Netzbetreiber und der Wohnungswirtschaft.

Immobilien Eigentümer und Wohnungsunternehmen treiben den flächendeckenden Glasfaserausbau bereits ohne Regulierung erfolgreich voran, sowohl durch Vereinbarungen mit Dritten als auch durch eigene Investitionen. Im Neubau ist Glasfaser bis in die Wohnung (FTTH) längst Standard.

### VOLLAUSBAURECHT: GUT GEMEINT, SCHLECHT GEMACHT

Die Verbände unterstützen das Ziel eines flächendeckenden Glasfaserausbau ausdrücklich. Doch das im Entwurf vorgesehene **Vollausbaurecht** sei ein Bremsklotz, kein Beschleuniger.

Gebäudeeigentümer müssten innerhalb kürzester Zeit komplexe Ausbauvorgaben bewerten, Alternativen prüfen und langfristige Investitionsplanungen über den Haufen werfen. Das ist realitätsfern und läuft dem Bedarf an kooperativen Lösungen zuwider. **Glasfaser entsteht nicht per Dekret. Sie entsteht dort schnell, wo Eigentümer und Netzbetreiber partnerschaftlich planen. Mit Zwang wird der Ausbau nicht beschleunigt, sondern blockiert.**

### GEFAHR FÜR WETTBEWERB UND VERSORGUNG AUSSERHALB DER HOTSPOTS

Die Wohnungs- und Immobilienverbände warnen: Ein gesetzliches Vollausbaurecht würde vor allem marktmächtigen Netzbetreibern nutzen und mittelständische Anbieter verdrängen. Die

Folge wäre eine weitere Konzentration, insbesondere in attraktiven Stadtlagen.

Dort, wo der flächendeckende Ausbau besonders notwendig ist, wie **in weniger rentablen Beständen und Regionen**, würden Anbieter sich zurückziehen. Ein Dominoeffekt, der am Ende genau die Menschen trifft, die heute schon schlechte digitale Versorgung haben.

### NEUE ZUGANGSRECHTE: RISIKO FÜR INVESTITIONEN STATT ANREIZ

Auch die vorgesehenen neuen Zugangsrechte zu Gebäudenetzen bergen Risiken: Wer als Eigentümer oder Wohnungsunternehmen bereits in Glasfaser investiert hat oder Investitionen tätigen will, verliert unter Umständen den Schutz seiner Investition und seiner unternehmerischen Entscheidungsfreiheit. Das schwächt die Investitionsbereitschaft und damit zentrale Treiber der Digitalisierung im Wohnungsbestand.

Die Verbesserungen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt werden überwiegend begrüßt, verbleibende bürokratische Hürden sind jedoch noch abzubauen.

**Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke:** „Der Glasfaserausbau ist ein zentrales Infrastrukturprojekt, das wir ausdrücklich unterstützen. Aber er darf nicht zulasten von Eigentumsrechten und fairen Wettbewerbsbedingungen erfolgen. Eine Ausweitung der Duldungspflichten würde Rechtsunsicherheit und Konflikte schaffen, statt den Ausbau zu beschleunigen. Was wir brauchen, sind verlässliche, partnerschaftliche Rahmenbedingungen, die Investitionen fördern und Kooperationen stärken. Nur so können wir gemeinsam die digitale Zukunft erfolgreich gestalten.“

## BauGB-Novelle 2026

### Erste Einordnung des Referentenentwurfs aus Eigentümersicht

Der Referentenentwurf zur "großen" BauGB-Novelle liegt vor. Eine erste Auswertung zeigt: Die Reform folgt keiner einheitlichen Linie, sondern kombiniert mehrere Reformansätze – mit teils widersprüchlichen Wirkungen für private Eigentümer und Vermieter.

Die politischen Erwartungen an eine echte Trendwende im Bauplanungsrecht werden nicht erfüllt. Statt einer konsequenten Ausrichtung auf mehr Bauland, einfachere Verfahren und stärkere Eigentumsrechte zeichnet sich ein anderes Bild ab.

### VIER ZENTRALE REFORMSTRÄNGE – MIT PROBLEMATISCHER GESAMTWIRKUNG

#### (1) Verfahrensbeschleunigung (formal)

Es werden Fristen eingeführt, Verfahren gestrafft und einzelne Prüfanforderungen angepasst.

→ **Realität:** Keine echte Deregulierung, sondern punktuelle Verfahrensoptimierung.

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](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)

## (2) Umbau der Bauleitplanung

Kommunen erhalten zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten, etwa durch eine Aufwertung des Flächennutzungsplans.

→ **Folge:** Mehr Ermessensspielräume der Verwaltung - und weniger Planungssicherheit für Eigentümer.

## (3) Ausbau staatlicher Eingriffsinstrumente

Das kommunale Vorkaufsrecht wird deutlich gestärkt und ausgeweitet. Gleichzeitig werden sozialpolitische Zielsetzungen (z. B. Milieuschutz) weiter verankert.

→ **Bewertung:** Substanzielle Verschiebung zulasten privater Eigentümer.

## (4) „Überragendes öffentliches Interesse“ für Wohnungsbau

→ **Bewertung:** Politisch aufgeladen, rechtlich aber nur begrenzt wirksam.

### KURZBEWERTUNG VON HAUS & GRUND

Die Novelle folgt keiner klaren Linie zur Stärkung des Wohnungsbaus. Stattdessen entsteht ein widersprüchliches Gesamtbild:

- **Keine strukturelle Entlastung für Bauherren und Eigentümer**
- **Weitere Ausdehnung staatlicher Eingriffe in Eigentum**
- **Zunehmende Komplexität des Bauplanungsrechts**
- **Wohnungsbau wird rhetorisch priorisiert, aber nicht praktisch erleichtert**

### IN DER SUMME ENTSTEHT DER EINDRUCK:

→ Die versprochene Beschleunigung wird nicht erreicht; stattdessen werden Eingriffsrechte ausgeweitet und das Ganze unter einem irreführenden Etikett als Beschleunigung verkauft.

→ Der Entwurf ist in zentralen Punkten ein Frontalangriff auf die Eigentumsrechte - und bleibt gleichzeitig hinter den Erwartungen an eine echte Bauoffensive zurück.

### POLITISCHE EINORDNUNG

Der Entwurf trägt klar die Handschrift der SPD ganz im Sinne einer stärkeren staatlichen Steuerung des Immobilienmarktes (im Grunde besser benannt als „Wohnungswesen“ anstatt als Markt). Zentrale Eingriffe - insbesondere beim Vorkaufsrecht, im Milieuschutz und bei neuen Belastungsinstrumenten - werden ausgeweitet, ohne dass eine echte Gegenbalance zugunsten von Investitionen geschaffen wird. Zentrale Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag zur Herausnahme von Selbstnutzern aus dem Milieuschutz werden absolut ungenügend „umgesetzt“, obwohl das Bundesbauministerium bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit den Koalitionsfraktionen gesucht hat. Für den Verband bedeutet das auch: Zu hohe Erwartungen an diese Novelle sind nicht gerechtfertigt, da die CDU/CSU-Bundestagsfraktion wohl keine starke Position für Eigentümerinteressen einnehmen wird.

### WIE GEHT ES WEITER?

Haus & Grund Deutschland wird den Entwurf nun im Detail auswerten und **eine umfassende Stellungnahme** abgeben. Parallel werden bereits **politische Gespräche** geführt.

Matthias zu Eicken



# Für euer Wohnungsbau Eigentlich bauen leben

Sehen, was  
wirklich zählt.

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



## Photovoltaik

### 4,8 Millionen Anlagen zum Jahresende 2025 installiert

Die Zahl der in Deutschland installierten Photovoltaik-Anlagen ist binnen eines Jahres um 17,6 Prozent gestiegen und erreicht damit einen neuen Höchstwert. Auch die Einspeisung aus Solarenergie in das deutsche Stromnetz legte 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 17,4 Prozent zu.

Nach wie vor setzen immer mehr Immobilieneigentümer in Deutschland auf Sonnenenergie zur Stromerzeugung. Zum Jahresende 2025 waren auf Dächern und Grundstücken hierzulande knapp 4,8 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 106.200 Megawatt installiert, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt.

Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahr um 17,6 Prozent zu, die installierte Leistung stieg im selben Zeitraum um 11,8 Prozent. Zum Jahresende 2024 hatte es gut 4 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt 95.000 Megawatt gegeben.

Erfasst werden alle Anlagen, die in die Netze der öffentlichen Versorgung einspeisen und über einen Stromzähler verfügen, der die eingespeisten Strommengen misst. Kleinere Anlagen, wie etwa die sogenannten Balkonkraftwerke, fallen daher in der Regel nicht darunter.

### EINSPEISUNG AUS PHOTOVOLTAIK STEIGT AUF NEUES REKORDHOCH

Die Stromeinspeisung aus Photovoltaik nahm 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 17,4 Prozent auf 70,1 Milliarden Kilowattstunden zu. Dies entsprach 16 Prozent der gesamten inländischen Stromproduktion. Damit stiegen sowohl die produzierte Menge als auch der Anteil an Strom aus Photovoltaik auf neue Höchstwerte für ein Gesamtjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 2018.

Mit einem Anteil von 58,6 Prozent stammte der inländisch erzeugte und in das Netz eingespeiste Strom 2025 – wie bereits seit 2023 – mehrheitlich aus erneuerbaren Energieträgern wie Wind, Biogas und Wasserkraft. Allerdings blieb die aus erneuerbaren Quellen erzeugte Strommenge 2025 mit 256,9 Milliarden Kilowattstunden nahezu unverändert zum Vorjahr.

Demgegenüber stieg die Stromerzeugung aus konventionellen Energieträgern um 3,6 Prozent auf 181,3 Milliarden Kilowattstunden und einen Anteil von 41,4 Prozent des eingespeisten Stroms.

Anna Katharina Fricke

## Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen schwächt sich wieder ab

### Erneut steigende Zinsen belasten Markt

„Nach der deutlichen Belebung im Jahr 2024 bis zur ersten Jahreshälfte 2025 zeigt sich aktuell eine spürbare Abschwächung im Neugeschäft mit Wohnungsbaukrediten. Der Aufwärtstrend ist nicht gebrochen, verliert aber deutlich an Dynamik“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVDMarktforschungsinstituts. „Die jüngste Entwicklung ist vor allem auf wieder steigende Finanzierungskosten zurückzuführen. Im Zuge der Iran-Krise haben sich die Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt spürbar verschlechtert. Bauzinsen nähern sich erneut der Vier-Prozent-Marke oder liegen teilweise bereits darüber.“ Nach einem Höchststand von rund 32,3 Mrd. Euro im Frühjahr 2022 fiel das monatliche Neugeschäftsvolumen infolge der Zinswende in Deutschland bis Anfang 2023 auf einen Tiefpunkt von etwa 12,1 Mrd. Euro. In der anschließenden Erholungsphase konnte sich das Volumen schrittweise stabilisieren und lag im Jahr 2024 wieder überwiegend im Bereich zwischen 14 und 19 Mrd. Euro. Zu Beginn des Jahres 2025 setzte sich dieser Aufwärtstrend

zunächst fort, sodass im Juli rund 22,5 Mrd. Euro ein zwischenzeitlicher Höchstwert erreicht wurde. Die positive Entwicklung ist insbesondere auf die Stabilisierung der Bauzinsen, die nachlassende Inflation sowie eine insgesamt robuste Einkommens- und Beschäftigungssituation zurückzuführen. Seit Mitte 2025 entwickelte sich das Neugeschäft jedoch leicht rückläufig und lag zuletzt (Februar 2026) bei rund 18,7 Mrd. Euro. „Die aktuelle Entwicklung zeigt, wie fragil die Erholung am Wohnimmobilienmarkt weiterhin ist. Externe Schocks – wie derzeit der Konflikt im Nahen Osten – können die Finanzierungsbedingungen innerhalb kurzer Zeit spürbar verschlechtern und damit die Nachfrage unmittelbar beeinflussen.“ Langfristig bleibt festzuhalten: Trotz der allmählichen Erholung bis Mitte 2025 liegt das aktuelle Neugeschäftsvolumen weiterhin deutlich unter dem Niveau vor der Zinswende.

Prof. Stephan Kinnes

## FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen



FT  
wir sind spezialisiert...

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](http://www.ft-fensterabdichtung.de)

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!



## STREIF

FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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

**Hotline 07644 - 92 76 10**  
**Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)**  
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

# Immobilienmärkte im Wandel

## Warum der Standort entscheidend wird

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich nach der Zinswende spürbar verändert. Während die Niedrigzinsphase der 2010er-Jahre von außergewöhnlich starken Preissteigerungen geprägt war, hat der abrupte Zinsanstieg ab 2022 zu einer deutlichen Marktanpassung geführt. Inzwischen hat sich der Markt stabilisiert. Langfristig ist laut einer aktuellen Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) wieder mit moderaten Preissteigerungen zu rechnen. Das Institut geht von realen durchschnittlichen Steigerungen um jährlich rund 1 Prozent bis 2035 aus. Doch dieser Durchschnittswert verdeckt die eigentliche Entwicklung. Die Unterschiede zwischen den Regionen werden deutlich größer.

Die zentrale Botschaft der IW-Studie lautet, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland zunehmend auseinanderentwickelt. Während wirtschaftsstarke Metropolregionen und gut angebundene Umlandräume weiterhin mit steigenden Preisen rechnen können, müssen strukturschwächere Regionen mit stagnierenden oder sogar rückläufigen realen Kaufpreisen rechnen.

Dabei ist die klassische Unterscheidung zwischen Stadt und Land zu grob geworden. Entscheidend ist vielmehr die wirtschaftliche Position einer Region. Wie gut ist sie an Arbeitsmärkte angebunden? Wie entwickelt sich die Bevölkerung? Gibt es Wachstumsperspektiven? Selbst innerhalb eines Bundeslandes können sich die Perspektiven einzelner Kreise inzwischen deutlich unterscheiden.

### WAS DAS FÜR SELBST NUTZENDE EIGENTÜMER BEDEUTET

Für selbst nutzende Eigentümer gewinnt damit die langfristige Standortqualität stark an Bedeutung. Die eigene Immobilie bleibt zwar ein zentraler Baustein der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Ob und in welchem Umfang sie ihren Wert hält oder steigert, hängt künftig jedoch stärker von regionalen Faktoren ab. Ein Beispiel verdeutlicht das: Ein Einfamilienhaus im Umland einer wirtschaftsstarke Großstadt mit guter Verkehrsanbindung kann weiterhin von Zuzug und steigender Nachfrage profitieren. Ein vergleichbares Objekt in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung und schwächerer wirtschaftlicher Dynamik kann dagegen real an Wert verlieren – selbst bei ähnlicher Bauqualität. Hinzu kommt, dass die Qualität des Gebäudebestands stärker ins Gewicht fällt. Energetische Modernisierung und Anpassungsfähigkeit werden zu entscheidenden Faktoren für die Attraktivität einer Immobilie. Regionen mit hohem Sanierungsbedarf könnten zusätzlich unter Druck geraten.

### PERSPEKTIVEN FÜR PRIVATE VERMIETER

Für private Vermieter ergeben sich daraus ebenfalls wichtige Schlussfolgerungen. Eine differenzierte Betrachtung des lokalen Marktes wird unverzichtbar, da sich Entwicklungen zunehmend auf Ebene einzelner Kreise unterscheiden und pauschale Aussagen über „den Wohnungsmarkt“ an Aussagekraft verlieren. In wirtschaftsstarke Regionen und deren Umland bestehen weiterhin vergleichsweise stabile Nachfrage- und Wertentwicklungsperspektiven. In strukturschwächeren Regionen hingegen

können geringere Nachfrage, stagnierende Mieten und ein wachsender Anpassungsdruck im Bestand die wirtschaftlichen Spielräume deutlich einschränken.

Dies wirkt sich unmittelbar auf Investitionsentscheidungen aus. Maßnahmen wie energetische Modernisierungen hängen nicht allein von ihrer technischen oder ökologischen Sinnhaftigkeit ab, sondern maßgeblich von der jeweiligen Ertragsituation vor Ort. Entscheidend ist daher, ob und in welchem Umfang Investitionskosten rechtssicher und wirtschaftlich tragfähig auf die Miete umgelegt werden können. Gleichzeitig zeigt sich, dass selbst geeignete umlagebezogene Instrumente in Regionen mit schwacher Nachfrage an ihre Grenzen stoßen können, wenn die Zahlungsbereitschaft der Mieter begrenzt ist.

### KURZFRISTIGE EINFLÜSSE BLEIBEN RELEVANT

Neben den langfristigen strukturellen Faktoren spielen auch kurzfristige Einflüsse weiterhin eine Rolle. Insbesondere die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen bleibt ein zentraler Treiber für die Nachfrage. Höhere Zinsen reduzieren die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte und können die Dynamik auf den Immobilienmärkten dämpfen.

Hinzu kommt der wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere im Zuge der ökologischen Transformation. Regionen mit einer starken industriellen Prägung – etwa durch energieintensive Industrien oder die Automobilwirtschaft – könnten vorübergehend geringere Wachstumsdynamiken aufweisen, wenn sich Unternehmen und Arbeitsmärkte an neue Rahmenbedingungen anpassen müssen.

### FAZIT: DIFFERENZIERTE MÄRKTE ERFORDERN EIN UMDENKEN IN DER WOHNUNGSPOLITIK

Die zunehmende regionale Differenzierung der Immobilienmärkte hat unmittelbare Konsequenzen für die Wohnungspolitik. Einheitliche, bundesweit pauschale Regulierungsansätze werden der tatsächlichen Marktrealität immer weniger gerecht. Investitionen in den Gebäudebestand – insbesondere in energetische

**STEINXPERT®** Jetzt auch in Freiburg!

**Pflasteraufbereitung mit Langzeitschutz!**

Reinigung mit bis zu 100 °C heißem Wasser und Hochdruck.

Gleichzeitige Absaugung von Fugenmaterial und Schmutzwasser.

Langzeitschutz dank SteinXpert-Protect-Imprägnierung

15% Rabatt

Kostenlose Probefläche

wirreinigensteine.de

Modernisierungen – setzen wirtschaftliche Tragfähigkeit voraus. Diese hängt maßgeblich von der regionalen Ertragsituation ab. In vielen strukturschwächeren Regionen stoßen selbst sinnvolle und politisch gewünschte Maßnahmen an Grenzen, wenn sie sich nicht refinanzieren lassen.

Vor diesem Hintergrund muss Wohnungspolitik stärker als bisher auf verlässliche und differenzierte Rahmenbedingungen ausgerichtet werden. Dazu gehört insbesondere, Investitionen rechtssicher und ausreichend umlagefähig zu gestalten sowie zusätzliche Belastungen zu vermeiden, welche die Wirtschaftlichkeit weiter einschränken. Gleichzeitig gilt, dass sich klimapolitische Ziele im Gebäudebestand nur erreichen lassen,

wenn sie mit den ökonomischen Realitäten in Einklang stehen. Ohne stabile Erträge und verlässliche Investitionsbedingungen werden notwendige Modernisierungen ausbleiben – nicht aus mangelnder Bereitschaft, sondern aus fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Die zentrale politische Aufgabe besteht daher darin, die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit von Wohnimmobilienstandorten zu sichern. Nur unter diesen Voraussetzungen können Investitionen mobilisiert und die Transformation des Gebäudebestandes tatsächlich umgesetzt werden.

Jakob Grimm

## Versicherungsschutz für leerstehende Immobilien

### Warum Leerstand das Risiko erhöht

Leerstehende Immobilien wirken ruhig und unscheinbar – doch genau diese Stille birgt ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Ohne regelmäßige Nutzung bleiben Schäden häufig unbemerkt, was zu hohen Folgekosten führen kann. Gleichzeitig steigt die Wahrscheinlichkeit unbefugter Zutritte oder von Vandalismus. Wer eine Wohnung zwischen zwei Mietern freistehen lässt, sollte den Versicherungsschutz besonders im Blick behalten. Immobilien, die leerstehend zum Verkauf angeboten werden, sind vom Versicherungsschutz meistens ausgeschlossen.

Fehlt die alltägliche Kontrolle, entwickeln sich kleine Probleme rasch zu größeren Schäden. Leitungswasser tritt unbemerkt aus, Frost lässt Rohre platzen oder eine mangelnde Lüftung führt zu schleichender Feuchtigkeit und Schimmelbildung. Technische Defekte, etwa an elektrischen Anlagen, können Brände verursachen, die oft erst spät entdeckt werden. Ein länger andauernder Leerstand gilt daher als Gefahrerhöhung und muss dem Versicherer gemeldet werden.

#### PFLICHTEN IM LEERSTAND

Damit der Schutz bestehen bleibt, verlangt der Versicherer bestimmte Maßnahmen. Dazu gehören ein konsequenter Frostschutz, das sichere Verschließen aller Fenster und Türen sowie regelmäßige Kontrollgänge im und um das Gebäude. Viele Eigentümer dokumentieren diese Rundgänge per Foto oder kurzer Notiz. Im Schadenfall kann das ein hilfreicher Nachweis sein, um zu zeigen, dass alle Obliegenheiten erfüllt wurden.

#### WICHTIGE VERSICHERUNGEN FÜR LEERSTEHENDE IMMOBILIEN

Neben der aktiven Betreuung des Objekts ist ein passender Versicherungsschutz wichtig. Für unbewohnte Gebäude gelten besondere Bedingungen, da sich Risiken anders darstellen als bei regulär genutzten Immobilien.

#### WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Sie bildet den Grundschutz. Versichert sind üblicherweise Schäden durch Feuer, sowie durch Sturm und Hagel. Schäden durch Leitungswasser sind bei leerstehenden Immobilien – im Gegensatz zu bewohnten Objekten – jedoch nicht versichert. Darum müssen bei leerstehenden Immobilien die Wasserleitungen unbedingt entleert werden.

#### HAUS- UND GRUNDBESITZERHAFTPFLICHT

Auch ein nicht bewohntes Gebäude unterliegt der Verkehrssicherungspflicht. Passiert jemandem auf dem Grundstück etwas, können Eigentümer haftbar gemacht werden. Die entsprechende Haftpflichtversicherung schützt vor daraus entstehenden Ansprüchen.

#### LEERSTAND RICHTIG MANAGEN

Eine sorgfältige Vorbereitung mindert Risiken erheblich. Dazu zählen die rechtzeitige Meldung des Leerstands, verlässlicher Frostschutz, regelmäßige Begehungen und eine gute Sicherung des Gebäudes. Eine gepflegte Außenanlage vermittelt zusätzlich den Eindruck, dass das Objekt betreut wird – ein wirksames Mittel gegen Vandalismus und unbefugtes Betreten.

#### FAZIT

Ein leerstehendes Gebäude ist nicht nur ungenutzter Raum, sondern ein Vermögenswert, der Aufmerksamkeit braucht. Wer den Leerstand ordnungsgemäß meldet, Sicherheitsvorschriften einhält und für passenden Versicherungsschutz sorgt, erhält die bauliche Substanz und schafft Planungssicherheit – bis die Immobilie wieder genutzt wird.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Sie haben weitere Fragen? Herr Traube von der GET Service GmbH hilft Ihnen gern unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 weiter.

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)



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



Katharina Lux, LL.M.  
Rechtsanwältin  
in Freiburg  
www.kanzlei-lux.de

# Blumen gegossen - und Nachbars Balkon getroffen

Mit steigenden Temperaturen wächst die Lust, den eigenen Balkon aufzufrischen. Blumenkästen werden montiert und pünktlich zum Frühling mit neuen Pflanzen bestückt. Doch was gilt, wenn beim Gießen regelmäßig Wasser auf darunterliegende Balkone oder Terrassen tropft? Konflikte zwischen Nachbarn sind hier schnell vorprogrammiert.

## BALKONBEPFLANZUNG IST ÜBLICH - BEWÄSSERUNG AUCH

Die Frage der Balkonbepflanzung und -bewässerung hat bereits Gerichte beschäftigt. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass das Anbringen von Blumenkästen am Balkon im Frühjahr oder Sommer eine ganz normale Nutzung darstellt. Gleiches gilt für das regelmäßige Gießen der Pflanzen, das als sozialadäquate Handlung anzusehen ist.

Grundsätzlich ist diese Nutzung auch von darunter wohnenden Eigentümern oder Mietern zu dulden: Das gelegentliche Herabtropfen von Gießwasser auf einen darunterliegenden Balkon oder eine Terrasse ist nach der Rechtsprechung üblich und kaum vollständig vermeidbar - insbesondere im Sommer, wenn die Blumenerde sehr trocken ist, kann ein Überlaufen nicht verhindert werden. Das herabtropfende Gießwasser sei dabei mit einem Regenguss zu vergleichen, der ebenfalls Balkone oder Terrassen benässe, sodass darin grundsätzlich keine unzumutbare Beeinträchtigung gesehen werde.

Da die Balkonbepflanzung als wesentlicher Bestandteil der Balkonnutzung angesehen wird und ein vollständiges Verbot eine erhebliche Einschränkung darstellt, sind entsprechende Beschränkungen zurückhaltend zu beurteilen. Einschränkungen sind zwar möglich, etwa aufgrund baulicher Gegebenheiten oder

gestützt auf Regelungen in Hausordnung oder Mietvertrag, jedoch nur dann wirksam, wenn sie ausdrücklich und konkret vereinbart worden sind. Allgemeine oder überraschende Verbote sind demgegenüber unwirksam.

## GIESSEN OHNE RÜCKSICHTNAHME?

Trotz dieser grundsätzlichen Zulässigkeit gilt auch hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Das Gießen von Balkonpflanzen gehört zwar zur üblichen Nutzung, darf jedoch nicht rücksichtslos erfolgen.

Eigentümer und Mieter sind verpflichtet, Beeinträchtigungen für andere so weit wie möglich zu vermeiden. Tropfendes Gießwasser sollte daher - soweit möglich - reduziert werden. Befinden sich erkennbar Personen auf dem darunterliegenden Balkon oder der Terrasse, ist besondere Rücksicht geboten. In solchen Fällen sollte mit dem Gießen gewartet oder zumindest das Einverständnis der betroffenen Nachbarn eingeholt werden.

Wird gegen dieses Rücksichtnahmegebot verstoßen, können im Einzelfall Unterlassungsansprüche bestehen. Ob ein solcher Anspruch tatsächlich durchsetzbar ist, hängt jedoch stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.



## 100 Euro. Geht aufs Haus.

Bezirksleiter  
**Florian Eckerle**  
Freiburg  
Tel. 0761 36887-61

**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>

# 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](mailto:post@baudler.de)  
[www.baudler.de](http://www.baudler.de)






*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

<b>Holzbau</b> Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbausanierungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer	<b>Dachdeckerei</b> Holzhäuser Holzfassaden Wärmedämmung Dachfenster Vordächer Carports Gauben	Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (0 76 66) 56 38 Telefax (0 76 66) 84 28 <a href="mailto:info@ringwald-holzbau.de">info@ringwald-holzbau.de</a> <a href="http://www.ringwald-holzbau.de">www.ringwald-holzbau.de</a>
---	---	---

# Umstellung der Heizkostenerfassung auf Funktechnik

## Welche Kosten darf der Vermieter umlegen?

In Deutschland besteht seit längerer Zeit eine Umrüstungspflicht für Heizkostenverteiler auf funkfähige, fernablesbare Technik. Die Frist für die Nachrüstung oder den Austausch bestehender, nicht fernablesbarer Geräte endet am **31. Dezember 2026**.

### Hintergrund und Fristen:

Die Pflicht ergibt sich aus der Novellierung der Heizkostenverordnung (HeizKV) als Umsetzung europäischer Vorgaben (Energieeffizienzrichtlinie).

- **Neuinstallationen:** Seit dem 1. Dezember 2021 dürfen in Deutschland nur noch fernablesbare Geräte installiert werden.
- **Bestandsgeräte (ohne Funk):** Alle älteren Geräte, die noch vor Ort abgelesen werden müssen, müssen bis spätestens Ende 2026 durch funkfähige Modelle ersetzt oder nachgerüstet werden.
- **Bestandsgeräte (bereits mit Funk):** Für bereits fernablesbare Geräte, die vor dem 1. Dezember 2022 installiert wurden, gelten zusätzliche Anforderungen hinsichtlich Interoperabilität und Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) bis zum 31. Dezember 2031.

### Kostenumlage:

Ein Vermieter kann die laufenden Kosten für die Miete, Wartung und den Betrieb von fernablesbaren (Funk-)Heizkostenerfassungsgeräten als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist und der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beachtet wird, § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Nr. 4, 5 BetrKV und § 7 Abs. 2 HeizkostenV. Die Mietverträge von Haus & Grund Freiburg sehen diese Möglichkeit grundsätzlich vor.

Zu den umlegbaren Kosten gehören insbesondere:

- Miet- oder Leasingkosten für die Funkerfassungsgeräte (z.B. Heizkostenverteiler, Wasserzähler), sofern diese Geräte gemietet oder geleast werden.
- Kosten für Wartung, Funktionskontrolle, Eichung und Batteriewechsel der Geräte.
- Kosten für die Datenübertragung (z.B. Betrieb von Gateways, Netzwerk-Knoten, Stromverbrauch der Funktechnik), da diese als Betriebskosten der Verbrauchserfassung gelten.

- Kosten für externe Ablesedienste und Abrechnungsunternehmen, soweit sie unmittelbar mit der Verbrauchserfassung und -abrechnung zusammenhängen.

- Kosten für die Erfüllung der neuen Informationspflichten nach § 6a HeizkostenV (z.B. monatliche Verbrauchsinformationen).

Nicht umlegbar sind hingegen die **einmaligen Anschaffungskosten** beim Kauf der Geräte; diese können nur im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB auf die Miete umgelegt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Bei einer reinen Modernisierung der Erfassungsgeräte (z.B. Austausch funktionsfähiger Geräte gegen Funktechnik) ist nach aktueller Rechtslage eine Kostenumlage über § 559 BGB nur zulässig, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Umrüstung besteht (z.B. nach § 5 Abs. 3, 4 HeizkostenV).

Die herrschende Meinung in Literatur und Rechtsprechung bestätigt die Umlagefähigkeit der laufenden Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV, sofern eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorliegt und der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beachtet wird.

Die Kosten für die erstmalige Anschaffung sind dagegen grundsätzlich nicht über die Betriebskosten, sondern ggf. über eine Modernisierungsmieterhöhung umlegbar.

Die Kosten für die monatlichen Verbrauchsinformationen gelten nach der HeizkostenV-Novelle 2021 ebenfalls als umlagefähig.

**Wichtig:** Der Vermieter muss die Mieter über die Umstellung und die entstehenden Kosten informieren; bei Anmietung der Geräte ist zudem das Widerspruchsrecht der Mehrheit der Nutzer nach § 4 Abs. 2 HeizkostenV zu beachten. Mustertexte für die Information der Mieter erhalten Sie i.d.R. von Ihrer Heizkosten-Abrechnungsfirma.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



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

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



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

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

# Freihaltung des Lichtraumprofils von Geh- und Radwegen und Straßen

## Pflichten für Grundstückseigentümer nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg

Nur wenig bekannt ist die Pflicht von Eigentümern mit Grundstücken an Straßen, Wegen und Plätzen, das Lichtraumprofil für den Straßenverkehr freizuhalten, um Schäden von sich selbst und von anderen abzuwenden.

Nach § 28 StrG Baden-Württemberg gilt, dass das Lichtraumprofil für Gehwege, Radwege und Fahrbahnen von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten ist. Darunter fallen auch Bäume und Sträucher, deren Äste in das Lichtraumprofil hineinragen.

Als **Lichtraumprofil** wird eine definierte, freizuhaltende Umgrenzungslinie über Fahrbahnen und Gehwegen bezeichnet, die eine sichere Passage für Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Es schreibt Mindesthöhen (meist 4,50 m auf Fahrbahnen, 2,50 m auf Gehwegen) und seitliche Abstände vor, um Behinderungen durch Bäume oder Bewuchs zu vermeiden.

Wichtig: Während der gesetzlichen Schonzeit vom 1. März bis zum 30. September dürfen größere Rückschnitte zur Freihaltung des Lichtraumprofils nur noch in Ausnahmefällen erfolgen, etwa aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht. Daher ist zu empfehlen, vor Beginn und nach Ende der Schonzeit größere Rückschnitte einzuplanen, um über die Schonzeit nur neues Grün in Form halten zu müssen.

Die Eigentümer, deren Grundstücke an den Verkehrsraum angrenzen, müssen den Bewuchs regelmäßig prüfen. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Verkehrs ist es deshalb erforderlich, dass Äste, die in das Lichtraumprofil hineinragen, umgehend entfernt werden.

Als gesetzliche Mindestmaße für Freiräume gelten:

**Geh- und Radwege:** Eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m muss freigehalten werden.

**Fahrbahnen:** Hier gilt eine Mindesthöhe von 4,50 m.

**Kreuzungen und Einmündungen:** Hecken dürfen hier maximal 80 cm hoch sein, um eine klare Sicht auf den Straßenverkehr zu gewährleisten.

Achten Sie auch darauf, dass Lampen und Verkehrsschilder nicht verdeckt werden. Straßenlampen sorgen für die Sicherheit im Dunkeln. Und die uneingeschränkte Lesbarkeit von Verkehrszeichen ist unerlässlich für einen reibungslosen Verkehr.

Der Rückschnitt ist so vorzunehmen, dass der Zuwachs im folgenden Vegetationszeitraum nicht das Lichtraumprofil beeinträchtigt. Bei einem Verstoß kann die Straßenbaubehörde die Anpflanzung oder Einrichtung auf Kosten des Betroffenen beseitigen oder beseitigen lassen. Dies kann ab Anfang November erfolgen.

Der regelmäßige Rückschnitt des Lichtraumprofils ist auch haftungsrechtlich relevant. Ansprüche Dritter, für die die Beeinträchtigung des Lichtraumprofils ursächlich ist, gehen in der Regel zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers (z.B. Personenschäden, Schäden an Kleidung oder Lackkratzer an Fahrzeugen).

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Buchbesprechung

### Münchener Kommentar zum BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG

Vorteile auf einen Blick:

- elementares Handwerkszeug einer jeden Juristin und eines jeden Juristen zur vertieften Problemlösung
- hoher Praxisnutzen
- wissenschaftliche Reputation
- verlässliche Zitatquelle

#### ZUR NEUAUFLAGE VON BAND 8

Im Besitzrecht wurde nun ein Schwerpunkt auf digitale Sachverhalte gelegt („Datenbesitz“, „digitale Eigenmacht“).

Das 4. BürokratieEntlG führte zu einer Modernisierung des Pfandrechts. Eingearbeitet sind der Wegfall der Barzahlungspflicht und die Möglichkeit einer virtuellen oder hybriden Versteigerung (Versteigerungsplattform).

Neu sind Ausführungen zu den elektronischen Wertpapieren nach dem eWpG.

Im WEG ist nunmehr das Gebäudeenergiegesetz verstärkt

thematisiert, um neue energetische Vorgaben abzubilden. Eingearbeitet ist ferner das G zur Zulassung virtueller WE-Vers und zu Steckersolargeräten („Balkonkraftwerke“).

Das Werk wendet sich an die Richterschaft, Rechtsanwaltschaft, Notariate, Behörden und an Unternehmen.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG

C.H.BECK, 10. Auflage, 2026XLI, 3276 S., Hardcover (Leinen) 319,00 € ISBN 978-3-406-81028-2

Fachbetrieb nach §19 WHG	<b>seemann</b>	www.tankschutz-seemann.de
<b>Tankschutz</b>		
Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung		
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/691 98 • Fax 6967157		
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151		
TÜV-Mängelbeseitigung		

## Zweitwohnung mit Zweitstellplatz

Bei doppelter Haushaltsführung können die Stellplatzkosten zusätzlich zu den Unterkunftskosten von der Steuer abgesetzt werden

Neben seiner Hauptwohnung in Niedersachsen hatte Steuerzahler X aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung im Hamburg gemietet. Die Monatsmiete lag mit Nebenkosten bereits über 1.000 Euro – das ist der Höchstbetrag, den Steuerzahler bei doppelter Haushaltsführung für die Unterkunft als Werbungskosten steuermindernd geltend machen können.

Herr X hatte aber zusätzlich für seinen Wagen einen Stellplatz angemietet. Kostenpunkt: 170 Euro monatlich. Diesen Betrag wollte er vom Finanzamt ebenfalls als Werbungskosten anerkannt bekommen. Nichts zu machen, lautete die Auskunft.

Die Behörde verwies auf die 1.000-Euro-Grenze für die Unterkunftskosten, zu denen auch die Ausgaben für einen Parkplatz gehörten. Da X den Höchstbetrag mit der hohen Miete für seine Zweitwohnung bereits ausgeschöpft habe, könne er die Stellplatzkosten nicht vom zu versteuernden Einkommen abziehen.

Dem widersprach jedoch der Bundesfinanzhof: Die 1.000-Euro-Grenze gelte ausschließlich für die Wohnungsmiete (VI R 4/23). Ein Parkplatz diene typischerweise dazu, ein Auto unterzubringen. Daher könnten die Stellplatzkosten zusätzlich als Werbungskosten abgezogen werden – wobei es nicht darauf ankomme, ob Stellplatz und Wohnung getrennt oder mit demselben Mietvertrag angemietet werden.

Einziges Bedingung für den Steuerabzug: Es müsse notwendig sein, einen Stellplatz für das Auto zu mieten. Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation in der Hamburger Innenstadt sei dies im konkreten Fall zu bejahen.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 29.07.2025 – VI R 4/23

Juristischer Pressedienst

## Bauherr beseitigte Baumängel selbst

Werden die Arbeiten umfassend und fachgerecht ausgeführt, verbleibt kein „merkantiler Minderwert“

Ein Architekt gab bei einem Bauunternehmen den Rohbau einer Doppelhaushälfte in Auftrag. Die Ferien-Doppelhäuser für ihn und einen Freund sollten in Holzrahmenbauweise montiert werden. Aufgrund fehlender Regensicherung des oben noch offenen Rohbaus wurden bei einem Starkregen Gipskartonplatten und anderes Baumaterial durchfeuchtet und beschädigt. Nun wurde der Fachmann mit Helfern selbst aktiv: Der Auftraggeber entkernte den Rohbau und baute sie mit neuem Material fachlich einwandfrei wieder auf.

Vom Bauunternehmen, das die Schäden durch unzulänglichen Wetterschutz verschuldet hatte, verlangte er Ersatz für die Kosten der Mängelbeseitigung und obendrein 39.000 Euro Entschädigung für den „merkantilen Minderwert“ seiner Haushälfte. Im ersten Punkt bekam er Recht, ein Anspruch auf Entschädigung wurde jedoch vom Oberlandesgericht Brandenburg verneint (10 U 86/24).

Ein technischer Minderwert des fachgerecht sanierten Hauses liege sowieso nicht vor, wie der gerichtliche Sachverständige

bestätigt habe. Könnten aber potenzielle Käufer im Hinblick auf versteckte Folgen des Feuchtigkeitsschaden möglicherweise den Kaufpreis mindern wollen? Hätte sich der für das Haus tatsächlich erzielbare Erlös verringert, läge ein merkantiler Minderwert des Gebäudes vor, wie der Kläger behauptete.

Das setze jedoch einen Sachverhalt voraus, der objektiv betrachtet Anlass für das Misstrauen von Kaufinteressenten geben könne – z.B. Mängel im Bereich der Konstruktion, bei denen nicht genau überprüfbar sei, ob sie wirklich 100-prozentig beseitigt wurden. Dafür seien hier aber keine sachlichen Anhaltspunkte erkennbar. Der Architekt habe die Mängelursachen komplett behoben, alle mit Schimmel befallenen Materialien entfernt und neu aufgebaut, das Holz mit Schutzmitteln gegen Feuchtigkeit gesichert.

Das Gebäude werde die übliche Lebensdauer erreichen. Dafür spreche auch die Tatsache, dass in den acht Jahren seit der Fertigstellung noch keine verborgenen Mängel zu Tage getreten seien. Reklamationen der Mieter gebe es ebenfalls nicht. Der Sachverständige habe beim Ortstermin weder Feuchtigkeitsspuren, noch modrigen Geruch oder optische Mängel festgestellt. Potenzielle Käufer könnten also nicht an der Qualität der Bausubstanz zweifeln.

Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 28.08.2025 – 10 U 86/24

Juristischer Pressedienst



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

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

## Grundsteuerreform

### Korrektur des Bodenrichtwertes per Gutachten

Es gibt sie doch noch, die guten Nachrichten. Im Oktober 2024 hat uns ein Mitglied aufgesucht, da der Bodenrichtwert seines Grundstücks augenscheinlich zu hoch angesetzt war. Wir haben daraufhin die Einholung eines Sachverständigengutachtens empfohlen. Unser Mitglied hatte damit auch Erfolg.

Ursprünglich war ein Grundsteuerwert von 1.585.200 EUR angesetzt. Dieser Wert wurde nunmehr von der Finanzverwaltung nach Vorlage des Gutachtens auf 1.010.500 EUR reduziert. Das entspricht 63,7 % des ursprünglich festgesetzten Grundsteuerwertes.

Damit hat sich auch die vierteljährliche Zahllast von 847,00 EUR auf 540,00 EUR reduziert. Ein schöner Erfolg! Dennoch beträgt die jährliche Grundsteuer mit 2.160,00 EUR immer noch fast das Vierfache von früher jährlich 576,00 EUR.

Der vorliegende Fall ist ein Paradebeispiel dafür, dass die Grundsteuerreform größere Grundstücke benachteiligt. Dies wird sich nur ändern lassen, sollten die Gerichte das Landesgrundsteuergesetz kippen. Bis hierzu eine verbindliche Entscheidung vorliegt, kann es aber noch Jahre dauern.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Immobilie „liebevoll kernsaniert“

### Bei arglistiger Täuschung über den wirklichen Zustand des Hauses hat der Kaufvertrag keinen Bestand

Eine Frau kaufte für rund 600.000 Euro ein Einfamilienhaus. Wie üblich wurde im notariellen Kaufvertrag die Gewährleistung für Mängel ausgeschlossen. Im Maklerexposé war die Immobilie als „liebevoll kernsaniert“ beschrieben worden. Das entsprach wohl nicht so ganz den Tatsachen.

Zudem verschwieg die Hausverkäuferin bei den Vertragsverhandlungen eine für die Käuferin wesentliche Information: In einem Telefongespräch mit der Stadtverwaltung, das einige Wochen vor dem Verkauf stattfand, hatte sie erfahren, dass für die Terrasse und für eine Außentreppe keine Baugenehmigung vorlag.

Das flog natürlich sofort auf. Denn nach dem Vertragsschluss forderte die Stadtverwaltung die Käuferin auf, die unzulässig angebaute Terrasse und die Außentreppe zu beseitigen. Obendrein erklärte der von der neuen Eigentümerin beauftragte Elektriker nach einer ersten Überprüfung, die Elektroinstallation im Haus sei technisch völlig überholt, stamme vermutlich aus den 1990er Jahren.

Bei so viel Ärger verständlich: Die Frau focht den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an. Verschweigen Verkäufer vor dem Vertragsschluss wider besseres Wissen den tatsächlichen Zustand der Immobilie, hilft ihnen der Haftungsausschluss nicht mehr – der ist dann unwirksam. Auch im konkreten Fall setzte sich daher die enttäuschte Käuferin beim Landgericht Frankenthal durch (6 O 259/24).

Sie habe Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises, so das Landgericht. Dass ihr die Verkäuferin die fehlende Baugenehmigung für die Anbauten verschwieg, sei als arglistige Täuschung anzusehen. Zweifellos mindere der von der kommunalen Baubehörde angeordnete Abriss den Wert des Hauses erheblich.

Und auch die – verbindliche – Beschreibung des Objekts im Maklerexposé sei unzutreffend gewesen.

„Kernsaniert“ bedeute nach allgemeinem Sprachgebrauch, dass die Bausubstanz einer Immobilie in einen fast neuwertigen Zustand versetzt werde. Die Elektroinstallation im Haus sei jedoch nach den Feststellungen des Elektromeisters und eines gerichtlichen Sachverständigen veraltet. Da die Verkäuferin Sanierungsarbeiten selbst organisiert habe, also den tatsächlichen Zustand des Hauses bestens kenne, stelle die beschönigende Beschreibung „liebevoll kernsaniert“ eine arglistige Täuschung dar.

Urteil des Landgerichts Frankenthal vom 01.10.2025 – 6 O 259/24

Juristischer Pressedienst

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

**Komplettsanierung  
aus einer Hand**

**Einer für alles**

Einfach anrufen  
0761  
45997-0

www.hopp-hofmann.de

# Neue Energieausweise für Gebäude werden Pflicht

EU-weit vereinheitlicht: Ausweise mit Skala von A bis G gelten ab Mai 2026

Ab Mai 2026 ändern sich die Energieausweise für Gebäude in der gesamten EU. Dann zeigt eine Skala von A bis G die Energieeffizienz an. Bisher galt eine Skala von A+ bis H. Die neuen Bewertungsklassen entsprechen denen von Haushaltsgeräten. Vom Staubsauger bis zum Wohnhaus gibt es also künftig die gleichen Energieeffizienzskaalen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Ebenfalls neu: Energieausweise sind künftig auch bei der Verlängerung von Mietverträgen, bei einer größeren Renovierung sowie für viele öffentliche Gebäude vorgeschrieben. Die neuen Vorgaben stammen aus der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die alle Mitgliedstaaten bis spätestens 29. Mai 2026 in nationales Recht umsetzen müssen. Gebäudeenergieberaterinnen und -berater und andere Fachleute können die Ausweise ausstellen. Sie sind zehn Jahre lang gültig.

Ein Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist. Daraus lassen sich Rückschlüsse auf den energetischen Zustand des Hauses und die zu erwartenden Energieverbräuche und -kosten ziehen. Verpflichtend ist der Ausweis für alle, die ihr Gebäude neu vermieten, verkaufen oder verpachten wollen. Ein gültiger Energieausweis muss bereits bei der ersten Besichtigung vorliegen. Auch in Immobilienanzeigen auf kostenpflichtigen Internetseiten oder in Zeitungen müssen die Ausweisdaten in Teilen stehen.

Neu ist, dass Energieausweise erforderlich sind, wenn Mietverträge verlängert werden oder größere Renovierungen erfolgt sind. Das ist der Fall, wenn mehr als ein Viertel der Gebäudehüllfläche saniert wird oder die Maßnahmen ein Viertel des Gebäudewerts betreffen. Auch Gebäude, die sich im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen befinden oder von diesen genutzt werden, brauchen einen Energieausweis. Fehlt der Ausweis, drohen Bußgelder bis zu 10.000 Euro. Wer sein Gebäude selbst bewohnt, braucht keinen Ausweis.

## NEUE SKALA ERLEICHTERT EINSCHÄTZUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

Da Energieausweise zehn Jahre gültig sind, bleibt die alte Skala von A+ bis H auch nach Mai 2026 noch einige Jahre im Umlauf. Neue Ausweise verwenden dann jedoch die aktualisierte Klassifizierung. Klasse A wird ausschließlich Nullemissionsgebäuden vorbehalten sein. Klasse G soll die energetisch schlechtesten fünfzehn Prozent des Gebäudebestands eines Landes abbilden. Die übrigen Gebäude werden in etwa gleich großen Anteilen den Klassen B bis F zugeordnet. Die konkreten Schwellenwerte legen die einzelnen Mitgliedstaaten auf Basis der EU-Vorgaben fest, sie

können sich also von Land zu Land unterscheiden. Gleich bleibt die Einfärbung: Ist die Skala Rot, handelt es sich um ein energetisch ungünstiges Gebäude, Grün steht für einen energetisch sehr guten Zustand.

Die Einführung der neuen Energieklassen ersetzt keine bestehenden gesetzlichen Pflichten. Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), etwa zu erneuerbaren Energien beim Heizungstausch oder zu Austauschfristen alter Heizkessel, bleiben unverändert bestehen. „Die Energieeffizienzskala ist ein Informationsinstrument: Sie zeigt auf einen Blick, wie gut oder schlecht ein Gebäude im Vergleich zum nationalen Bestand abschneidet“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Die neue Skala kennen viele bereits von Elektrogeräten wie Waschmaschinen und Geschirrspüler. Das erleichtert die Einordnung.“

## DAS LEISTET EIN BEDARFS-AUSWEIS

Unverändert bleiben die beiden Typen von Energieausweisen: Verbrauchs- und Bedarfsausweis. Beide zeigen die energetische Qualität von Wohngebäuden anhand der Skala an, berechnet werden sie aber auf unterschiedlicher Basis. Modernisierungsempfehlungen sind Bestandteil beider Energieausweise. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können in einigen Fällen frei wählen, welchen Ausweis sie ausstellen lassen.

In den meisten Fällen ist der Bedarfsausweis Pflicht vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Er gibt den berechneten Energiebedarf anhand des baulichen Zustandes und der Heiztechnik wieder. Das lässt genaue Rückschlüsse auf den energetischen Zustand sowie erwartbare Verbräuche und Kosten unabhängig vom Verbrauchsverhalten zu. Der Bedarfsausweis ist zwar teurer als ein Verbrauchsausweis, da eine Analyse des Gebäudes vor Ort durch eine Fachperson nötig ist, er ist aber auch aussagekräftiger. Abhängig von Größe und Komplexität des Gebäudes fällt in der Regel ein niedriger dreistelliger Betrag an.

## WANN EIN VERBRAUCHSAUSWEIS SINNVOLL IST

Für größere Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Wohneinheiten ist ein Verbrauchsausweis zulässig. Dazu muss das Gebäude mindestens die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1977 erfüllen – entweder wurde es zu einem späteren Zeitpunkt gebaut oder entsprechend energetisch verbessert.

Der Verbrauchsausweis zeigt, wie viel Energie die Heizung in drei aufeinanderfolgenden Jahren durchschnittlich verbraucht hat und damit, wie viele CO<sub>2</sub>-Emissionen tatsächlich entstanden sind. Das ist für nachfolgende Bewohnerinnen und Bewohner nur bedingt aussagekräftig – sie können je nach individuellem Bedarf deutlich mehr oder weniger heizen. Der Vorteil bei Mehrparteienhäusern: Hier bestehen durch die Vielzahl der Wohnung unterschiedliche Verbrauchsprofile. Der Durchschnitt der Verbrauchswerte aus den Wohnungen bildet deshalb einen guten Richtwert, welche Energieverbräuche tatsächlich zu erwarten sind. Für beide Ausweistypen gilt: der reale Verbrauch kann sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude und dem jeweiligen Flächenanteil an der Außenhülle erheblich unterscheiden.

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

## Rechtsschutzversicherung

Polizei bricht Wohnungstür auf: Wer zahlt den Schaden?

Sofern ihr Verhalten dazu geführt hat, dass die Tür gewaltsam geöffnet werden musste, sind die Mieter verpflichtet, dem Vermieter den entstandenen Schaden zu ersetzen.

Peter K. ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein. Er vermietet eine Wohnung an Marcel S., der dort gemeinsam mit Anton L. lebt. Zwischen den beiden Mitbewohnern kommt es zunehmend zu schwerwiegenden Streitigkeiten. Als wieder einmal ein Konflikt eskaliert, ruft Marcel S. die Polizei. Er erklärt, dass sein Mitbewohner randaliere und er sich durch ihn bedroht fühle.

Als die Polizei eintrifft, öffnet niemand die Wohnungstür. Die Beamten können allerdings hören, dass in der Wohnung lautstark gestritten wird und Möbel zu Bruch gehen. Daraufhin brechen sie die Wohnungstür auf, wodurch Tür und Zarge zerstört werden.

Peter K. verlangt von Marcel S. und Anton L. Schadenersatz von 5.500 Euro für den Austausch der Tür. Nach einer umfangreichen Beweisaufnahme mit mehreren Zeugenaussagen spricht das Landgericht dem Eigentümer Schadenersatz zu – allerdings nur in Höhe von 2.800 Euro. Zwar haben Marcel S. und Anton L. die Tür nicht selbst beschädigt, ihr Verhalten hat den Polizeieinsatz aber ausgelöst. Deshalb müssen sie für den Schaden aufkommen. ROLAND Rechtsschutz zahlt für Peter K. die Kosten des Rechtsstreits entsprechend der Höhe des Unterliegens von 50 Prozent. Nur für die vereinbarte Selbstbeteiligung muss er selbst aufkommen.

ROLAND Rechtsschutz

## WEG blieb Jahresabrechnungen schuldig

Gegen Anspruch auf Zahlung von Vorschüssen besteht kein Zurückbehaltungsrecht

Die WEG war schon einige Jahresabrechnungen schuldig geblieben. 2021 war sie sogar rechtskräftig dazu verurteilt worden, die Jahresabrechnung 2019 zu erstellen. Deshalb hielt Eigentümer H 18.540 Euro zurück, die er eigentlich gemäß Wirtschaftsplan der WEG für Juni bis September 2022 hätte zahlen sollen – als „Vorschuss zur Kostentragung“ und für Rücklagen.

Er könne den Betrag zurückbehalten, bis die WEG endlich abrechne, meinte H. Doch die WEG hatte mit ihrer Zahlungsklage gegen H in allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof Erfolg (V ZR 190/24). H müsse zahlen, so die Bundesrichter: Gegenüber Ansprüchen der WEG auf Vorschüsse sei ein Zurückbehaltungsrecht einzelner Eigentümer generell ausgeschlossen.

Das gelte auch dann, wenn Eigentümer, wie hier, dieses Zurückbehaltungsrecht auf anerkannte oder sogar rechtskräftig zuerkannte Ansprüche stützen könnten. Ein Zurückbehaltungsrecht könnte alle Eigentümer dazu verleiten die Vorschüsse wegen ausstehender Jahresabrechnungen nicht zu zahlen. Damit würde aber der WEG tendenziell die finanzielle Grundlage für das Wirtschaftsjahr entzogen. Sie wäre nur noch eingeschränkt handlungsfähig.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.11.2025 – V ZR 190/24

Juristischer Pressedienst

## Bauen in der Gemeinschaft

Mit einer Baugruppe günstiger Wohneigentum schaffen

Wer urban oder stadtnah in den eigenen vier Wänden leben möchte, merkt schnell, dass nicht nur Bauen teurer geworden ist, sondern schon der Erwerb eines Grundstücks enorm ins Geld gehen kann. Tun sich Menschen zusammen, die ähnliche Vorstellungen davon haben, wie sie wohnen möchten, können sie als Baugruppe die finanzielle Belastung für jede beteiligte

Partei senken. „10 bis 20 Prozent der Baukosten lassen sich beim Bauen in der Gruppe sparen“, weiß Thomas Penningh, Präsident der Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). „Die gemeinsame Planung, die Koordination und der gemeinsame Einkauf von Materialien und Leistungen dämpfen die Kosten.“ Hinzu komme

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

elektro  
ehret 90  
IHR STARKER PARTNER SEIT 90 JAHREN!  
www.elektro-ehret.de

noch ein Bonus: „Wer auf den Bauträger verzichtet, spart auch dessen Gewinnmarge ein.“

Beim Bauen in der Gemeinschaft behalten die Bauherren Einfluss auf Planung und Bauqualität, denn sie sind Bauherren und nicht nur Käufer, wie etwa beim Schlüsselfertigkauf. „Das zahlt sich auch anderweitig aus“, sagt Penningh, „denn wer baut, statt schlüsselfertig zu kaufen, der muss auch nur auf den Grundstückspreis Grunderwerbsteuer bezahlen und nicht aufs bezugsfertige Objekt.“ Das senkt auch die Notargebühren, die sich nach dem beurkundeten Kaufpreis richten.

Ohne Architekt lässt sich solch ein Projekt nicht realisieren. „Dieser sollte erfahren sein in der Betreuung einer Baugruppe“, rät der VPB-Präsident. „Da ist neben der Projektsteuerung auch Aufklärungsarbeit, Moderation und etwas Psychologie gefragt.“ Das heißt auch: „Wer sich zu einer Baugruppe zusammenfindet, braucht fundierte, unabhängige Beratung – und zwar sowohl einzeln als auch in der Gruppe“, betont Penningh. „Das gilt

für rechtliche und technische Fragen der Vertragsgestaltung, wie auch zu Fragen der Bauqualität während des Baus.“ Denn auch wenn in der Gruppe manches einfacher scheint, so muss sich jeder Einzelne mit allen Fragen des Planens, Bauens und Finanzierens auseinandersetzen – genau wie beim individuell geplanten Einfamilienhaus.

Die finanziellen Anreize verbinden sich bei vielen solcher Projekte mit dem sozialen Gedanken: als Gemeinschaft ein Zuhause zu schaffen. „Eine wichtige Grundlage sind die Verträge innerhalb der Baugruppe: was zum Beispiel passiert, wenn jemand ausscheidet, aus welchem Grund auch immer – wie es dann geordnet weitergeht.“ Gleich zu Beginn zeige sich in der Regel, ob die Gemeinschaft funktioniert: „Die Leute müssen zusammenpassen und gemeinsam Konflikte lösen können, die immer beim Bauen auftreten“, sagt Penningh. „Das wird man nicht gleich beim ersten Treffen herausbekommen, aber es zeigt sich meist sehr schnell, ob jemand teamfähig ist oder nicht.“

## Streit über Kostenregelung

### Gültigkeit kann gerichtlich festgestellt werden

Kann ein Wohnungseigentümer bei einem Streit innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) über eine Kostentragungsregelung das Gericht zur Feststellung von dessen Gültigkeit anrufen? Mit dieser Frage musste sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 27. Februar 2026 (V ZR 98/25) auseinandersetzen.

Das Ergebnis lautet: Ja, wenn es sich nicht um eine abstrakte Auslegungsfrage handelt, sondern die Gültigkeit anhand eines konkreten aktuell relevanten Einzelfalls überprüft werden soll und sich die Klage gegen die Gemeinschaft richtet.

#### DER FALL

Eine GdWE besteht aus drei Wohnblöcken und 110 Tiefgaragenstellplätzen. Die Stellplätze stehen überwiegend im Teileigentum von benachbarten Reihenhauseigentümern. In der GdWE bestand nun Uneinigkeit darüber, wer die Kosten der Erneuerung eines Kinderspielplatzes auf dem Gemeinschaftsgrundstück tragen muss. In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass die Lasten und Kosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet werden. Hiervon abweichend ist jedoch geregelt, dass die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes die Miteigentümer der Tiefgarage allein tragen müssen, wobei auf jeden Eigentümer eines Reihenhausgrundstücks ein Kostenteil von 1,2 pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und auf jeden Eigentümer eines Wohn-/Teileigentums ein Anteil von 1 pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche entfallen soll. Ein Reihenhauseigentümer, dem auch ein Stellplatz gehört, wollte nun gerichtlich festgestellt haben, dass diese Sonderregelung unwirksam ist und alle Lasten und Kosten entsprechend der allgemeinen Regelung von allen Eigentümern zu tragen sind.

#### FESTSTELLUNG IST MÖGLICH

Die BGH-Richter gaben dem klagenden Teileigentümer recht. Sie entschieden zunächst, dass die entsprechende Feststellungsklage zulässig sei. Zwar könne sich eine solche Klage zulässigerweise nicht auf eine abstrakte Auslegung einer Kostenregelung der Gemeinschaftsordnung beziehen, sondern nur auf das Bestehen gegenwärtiger Rechtsverhältnisse. Die betreffende Klage sei aber dahingehend auszulegen, dass es dem Kläger hier konkret um die Kostentragungspflicht bezüglich der Erneuerung des Spielplatzes ginge. Diese könne grundsätzlich auch nach der WEG-Reform im Wege der Feststellungsklage festgestellt werden.

#### KLAGEGEGNER

Der richtige Klagegegner für die Feststellungsklage soll laut BGH die GdWE sein. Dies ergebe sich aus der durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) neu gebildete Struktur, da die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nun der GdWE obliege. Dies sei auch unproblematisch, da ein Urteil gegen die GdWE aufgrund § 44 Absatz 3 WEG (der hier analog angewendet wird) auch für und gegen alle Wohnungseigentümer gelte.

#### DAS ERGEBNIS

Im Ergebnis stellte der BGH fest, dass die spezielle Regelung nicht wirksam sei. Sie sei zu unbestimmt, nicht vollständig und in der Praxis auch nicht durchführbar. Daher gelte die allgemeine Regelung tatsächlich auch für die konkrete Spielplatzerneuerung.

#### BESCHLUSSERSETZUNGSKLAGE ALS ALTERNATIVE

Abschließend wiesen die BGH-Richter noch darauf hin, dass der Kläger statt einer Feststellungsklage auch eine Beschlussersetzungsklage hätte einreichen können, um sein Ziel zu erreichen.

Gerold Happ

# Wichtiger Sicherheitshinweis für Gasdurchlauferhitzer Bosch Therm 4300

## Vergiftungsgefahr durch Abgasaustritt

Die Bosch Thermotechnik GmbH hat Haus & Grund Freiburg direkt über einen wichtigen Sicherheitshinweis für Gasdurchlauferhitzer Bosch Therm 4300 informiert.

Wie das Unternehmen mitteilt, besteht Vergiftungsgefahr aufgrund eines Abgas-Austritts durch erhöhte Kohlenmonoxid-Konzentration. Besitzer der betroffenen Durchlauferhitzer der Produktfamilie Therm 4300 in den Leistungsgrößen 14L und 14LR werden aufgefordert den folgenden Sicherheitshinweis zu beachten.

In Deutschland sind verschiedene Gas-Durchlauferhitzer der Produktfamilie Therm 4300 in den Leistungsgrößen 14L und 14LR, die zwischen November 2019 und Mai 2023 hergestellt wurden, von dieser Sicherheitsmaßnahme betroffen.

Bosch Home Comfort fordert alle Kunden auf, zu prüfen, ob Ihr Gerät von dieser Sicherheitsmaßnahme betroffen ist und bietet jedem Besitzer die kostenlose Umrüstung des Gerätes an. Ob Ihr Gerät betroffen ist, können Sie online über folgenden Link selbst prüfen:

<https://www.bosch-homecomfort.com/de/de/wohngebäude/service-und-support/freiwillige-sicherheitsmassnahme>



Verbraucher mit betroffenen Gas-Durchlauferhitzern werden gebeten, die Warmwasserbereitung (Duschen oder Baden) auf maximal 15 Minuten zu begrenzen und während und nach dem Betrieb für eine ausreichende Frischluftzufuhr zu sorgen.

Den Kundenservice der Bosch Thermotechnik GmbH erreichen Sie wie folgt:

- Kostenlose telefonische Servicehotline: 0800 4683533 (Mo. bis Fr. 7.00 bis 18.00)
- Service-E-Mail: Therm4304.Bosch@de.bosch.com

Bitte prüfen Sie, ob Sie bei sich selbst oder bei Ihren Mietern ein entsprechendes Gerät der Fa. Bosch im Einsatz haben.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Fenster

### Moderne Fenster sind wahre Alleskönner

Bei Neubauten oder Sanierungen älterer Häuser stehen immer auch die Fenster im Fokus: Wie sollen sie aussehen? Welche Funktionen sollen sie erfüllen? Was dürfen sie kosten? All dies sind wichtige Fragen, die man am besten mit Fachleuten bespricht. Sie wissen um das Zusammenspiel von Fenster und Rahmen, von Wärmedurchlässigkeit und Heizenergie, von Sonneneinstrahlung und Sonnenschutz.

Seit Längerem geht der Trend zu großen Fenstern. Das wirkt nicht nur modern – gut gedämmte große Glasflächen können im Winter auch die Sonneneinstrahlung nutzen und so den Heizbedarf senken. Je nach Vorliebe und Geldbeutel sind die großen Fenster von breiteren oder schmälere Rahmen umgeben.

#### BREITE PALETTE AN RAHMEN

Fensterrahmen werden heute aus Kunststoff, Aluminium, Stahl, Holz oder auch aus einer Kombination aus Holz und Aluminium hergestellt. Dabei sind Kunststofffenster die am häufigsten gewählte Variante. Wie andere Materialien können auch sie heute gut recycelt werden. Bei den Farben dominieren neben Weiß vor allem helle Natur- und gedeckte Töne bis hin zu metallischem Anthrazit. Wer mag, kann aber auch kräftige Farben auswählen. Passend dazu sollte man den Sonnen- und Sichtschutz einplanen. Besonders effektiv sind Rollläden und außen liegende Raffstores.

#### IMMER ÖFTER DREIFACHVERGLASUNG

Moderne Fenster sind heute durch ihre Wärmedämmgläser und fortschrittliche Rahmen echte Energie- und Hightech-Bauteile. Damit möglichst wenig Wärme verloren geht, empfiehlt sich ein Fenster mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten – dem sogenannten UW-Wert – von 0,95 W (m<sup>2</sup>K) oder kleiner, was auch die Voraussetzungen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erfüllt. Nötig ist dafür eine Dreifachverglasung. Eine weitere wichtige Kennzahl für Fenster ist der Lichttrans-

## 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](http://www.bauzentrum-freiburg.de)

*Wenn Ihnen Qualität wichtig ist*

missionsgrad. Er gibt an, wie viel Tageslicht durch die Fenster in das Innere des Gebäudes gelangt. Dabei gilt: Je höher der Lichttransmissionsgrad, desto heller wirkt der Raum.

### LÄRMSCHUTZ WIRD WICHTIGER

Nicht zu vergessen der Schallschutz: Gerade in innerstädtischen Bereichen oder in der Nähe von großen Straßen tragen Lärmschutzfenster zu einem höheren Wohnkomfort bei und beugen gesundheitlichen Schäden vor. Dabei sind die Fenster so gebaut, dass sie die Übertragung der Schallwellen von außen nach innen so stark wie möglich verringern.

Das geschieht über mehrschichtige Verglasungen aus verschiedenen Glasstärken. Ganz wichtig sind dabei Rahmen, die besonders dicht konstruiert sind, um Schallbrücken zu vermeiden, sowie spezielle Dichtungen. Der erzielte Schutz lässt sich an sechs verschiedenen Schallschutzklassen ablesen. Dabei gilt: je höher, desto besser.

### WIDERSTANDSKLASSEN BEACHTEN

In puncto Sicherheit haben moderne Fenster heute ebenfalls einiges zu bieten. Wer neue Fenster einbaut oder ältere nachrüstet, sollte deshalb Modelle mit Widerstandsklasse RC 2 (RC steht für „resistance class“) oder RC 3 wählen. Je höher die Widerstandsklasse, desto länger benötigt ein potenzieller Einbrecher, um das Fenster oder die Terrassentür zu öffnen.

Widerstandsklasse RC 2 beschreibt ein Fenster, das etwa drei Minuten einem Einbrecher mit leichtem Werkzeug standhält. Solche Fenster sind mit Pilzkopfbeschlägen, einbruchhemmender Verglasung und mit einem abschließbaren Fenstergriff ausgestattet.

## Rollläden und Fensterläden

### Einbruchschutz und optische Aspekte im Fokus

Roll- und Fensterläden sorgen für Privatsphäre in den eigenen vier Wänden, schützen vor Einbrechern und sind außerdem ein prägendes Element der Fassadengestaltung.

Ob Fensterläden oder Rollläden zum Einsatz kommen, ist nicht nur eine Frage der Funktionalität, sondern maßgeblich eine Frage der Optik und der baulichen Möglichkeiten. Handelt es sich um einen Neubau, wird der Rollladenkasten idealerweise im Fensterrahmen verbaut. Er ist also von außen nicht sichtbar und somit Bestandteil der Außenfassade.

Existieren in Bestandsbauten bereits Einbaurollläden, können sie natürlich im Zuge einer Modernisierung gegen neue Modelle ausgetauscht werden. Allerdings sollte man prüfen, ob der Rollladenkasten ausreichend gedämmt ist. Gerät bei unzureichender Dämmung warme Raumluft in den kalten Kasten, bildet sich Kondenswasser und es kann zu Schimmel und Fäulnisbildung kommen. Ist ein Fensteraustausch geplant, eignen sich sogenannte Aufsatzrollläden zur Nachrüstung. Sie werden als Einheit mit dem Fenster montiert und gehen keine Verbindung mit der Fassade ein. Wer einen Rollladen ohne Fenstertausch montieren lassen möchte, entscheidet sich für den Vorbaurollladen. Die Rollladenkästen werden außen an der Fassade montiert, sind also sichtbar und haben einen relativ großen Einfluss auf das ästhetische Erscheinungsbild des Gebäudes. Optisch weniger auffällig dagegen ist die Montage auf dem

Bei Widerstandsklasse RC 3 haben auch die Glasflächen einen höheren Widerstandswert, sodass Eindringlinge selbst mit einer Brechstange oder ähnlichen Werkzeugen fünf Minuten brauchen, um das Fenster aufzubrechen.

### SMARTE FENSTER FÜR SMARTE HÄUSER

Darüber hinaus lassen sich moderne Fenster elektrisch öffnen und schließen. Dies kann über einen Taster an der Wand oder aber über eine App geschehen. So lassen sich Fenster gut in ein Smarhome integrieren. Und beim Verlassen des Hauses oder auch aus der Ferne lässt sich überprüfen, ob tatsächlich alle Fenster geschlossen sind. Im Fensterglas integrierte Glasbruchmelder können zudem Alarm schlagen, wenn ein Fenster gewaltsam geöffnet wird.

Das alles hat seinen Preis. Je nach Anforderungen an moderne Fenster und ihre Rahmen variieren die Kosten deutlich. Es ist deshalb ratsam, verschiedene Angebote von Fachbetrieben einzuholen und zu vergleichen.

Karin Birk

### FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Für den Einbau neuer energieeffizienter Fenster gibt es eine staatliche Förderung. Welche Förderung für welche Immobilie passen könnte, zeigt der kostenlose Förderrechner auf der Website des Verbandes Fenster und Fassade.

Mehr dazu unter [hausund.co/3PovEtq](https://hausund.co/3PovEtq)



Fensterrahmen. Allerdings verkleinert der Kasten das Sichtfeld des Fensters, da er von innen zu sehen ist.

### WIDERSTANDSKLASSEN GEBEN AUSKUNFT ÜBER DEN EINBRUCHSCHUTZ

Waren früher Rollläden aus Holz üblich, sind diese Modelle heutzutage eher ein Nischenprodukt. Sehr verbreitet sind nunmehr Systeme aus Aluminium und Kunststoff. Kunststoffrollläden bieten einen geringeren Einbruchschutz als solche aus Aluminium, da sich das Material leichter verbiegen lässt. Aluminium ist aufgrund seiner höheren Dichte in der Regel schwerer als technische Kunststoffe, dadurch ist es robuster und sorgt für einen effizienteren Einbruchschutz.

Wichtig ist nicht nur die Wahl des Materials, sondern auch die Art der Montage, um Einbrechern das Leben schwer zu machen. Einbruchhemmende Rollläden werden in drei Widerstandsklassen angeboten. Je nach Ausführung können beispielsweise Hochschiebesicherungen, verstärkte Führungsschienen oder Rollpanzer aus steifen Stäben Einbrecher abhalten. Die Zeiten, in denen Rollläden noch per Gurt bedient wurden, sind passé. Ob Zeitschaltuhr, die Steuerung über eine App oder eine Smarhome-Lösung – heute übernimmt der Motor die Kraftarbeit. Abgesehen davon sorgen zudem Funktionen wie Anwesenheitssimulation oder – je nach Witterung – das automatische Ein- und Ausfahren der Rollläden für Komfort und Sicherheit.

**SOLARSTROM UND INTEGRIERTE INSEKTENSCHUTZGITTER**

Solarbetriebene Modelle nutzen Sonnenenergie. Der Vorteil: Bei einer Nachrüstung entfällt das Verlegen einer Stromleitung. Dank eines Akkus, der nur bei Bedarf Energie abgibt, funktioniert die Mechanik auch bei Dunkelheit. Manche Hersteller integrieren sogar ein Insektenschutzgitter in die Konstruktion, das unabhängig vom Rollladen ausgefahren werden kann. „Sogenannte jalousierbare Rollläden gehören zu der innovativsten Entwicklung auf dem Markt. Sie verbinden die Vorteile der klassischen Rollläden mit den Vorteilen von Jalousien“, erklärt Frank Wigger vom technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbandes Rollläden + Sonnenschutz e. V. „Im geschlossenen Zustand punkten alle Vorteile einer Rollladenlösung. Durch die Jalousiefunktion können aber auch zusätzlich Licht- und Luftdurchlässe geöffnet werden.“

**INNOVATIVE TECHNOLOGIE AUCH BEI FENSTERLÄDEN**

Eine Alternative zu Rollläden sind Klapp- oder Schiebeläden. Sie erzeugen mediterranes Flair und verleihen der Fassade damit eine starke Aussage. Neben den klassischen Klappläden aus Holz sind Modelle aus Kunststoff und Aluminium auf dem Markt. Sowohl die Füllung der einzelnen Elemente als auch die Farbgebung nehmen großen Einfluss auf die Optik der Fassade. Helle Farbtöne

haben den Vorteil, dass sie sich bei intensiver Sonneneinstrahlung weniger stark erwärmen als Modelle in dunklen Farben, zudem bleichen sie weniger aus. Seit einigen Jahren erobern motorisierte Fensterläden sowie Smarthome-Lösungen den Markt. Das System lässt sich per Knopfdruck, ferngesteuert oder über eine App bedienen. „Schließen in hohen Geschossen die Bewohner und Bewohnerinnen die Fensterläden manuell, empfehlen wir aus Sicherheitsgründen stattdessen den Einsatz von Schiebe- statt Klappläden. Noch sicherer sind natürlich elektrisch gesteuerte Modelle“, rät Fachmann Frank Wigger.

**TIPP**

Wer im Zuge eines Fenstertauschs oder einer Fassaden-dämmung auch alte Rollläden erneuern oder den Rollladen-kasten dämmen lässt, kann unter Umständen von staatlichen Förderungen profitieren. Denn solche Maßnahmen gelten als sinnvolle Ergänzung zur energetischen Sanierung und können je nach Vorhaben über entsprechende Programme bezuschusst werden. Wichtig ist allerdings, dass die Förderung in der Regel vor Beginn der Maßnahme beantragt wird. Mehr unter [hausund.co/4bf03Bl](http://hausund.co/4bf03Bl)



Susanne Speckter

**Einbruchschutz - Drei Minuten, die den Unterschied machen**

Die meisten Einbrecher kommen nicht mit Spezialwerkzeug, sondern mit Schraubenzieher und Brecheisen. Sie nutzen ungesicherte Fenster und Türen als Schwachstelle. Der Verband Fenster + Fassade (VFF) erklärt, wie man sein Zuhause vor Einbruchversuchen schützt und warum es im Ernstfall auf drei Minuten ankommt.

Sie kommen nachts und knacken jede Tür! In Filmen und Dokus werden moderne Einbrecher häufig als hochgerüstete Profis dargestellt, denen keine Tür und kein Fenster gewachsen ist. In der Realität zeigt sich: Einbrüche erfolgen meist mit einfachen Werkzeugen. Oft reicht schon ein stabiler Schraubenzieher, um sich unbefugten Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Ihr Ziel ist nicht immer die Wohnungstür, sondern häufig schlecht gesicherte Fenster oder Fenstertüren. Bei Einfamilienhäusern erfolgen sogar 80 Prozent der Einbruchversuche durch Fenster oder Balkon- und Terrassentüren. Sind diese nicht entsprechend geschützt, lassen sie sich in wenigen Augenblicken aufhebeln. Es lohnt sich daher, Fenster und Türen in geprüften Widerstandsklassen RC (Resistance class) anzuschaffen.

können. Türen dieser Klasse sind zusätzlich auch mit hochwertigen Schließzylindern ausgestattet.

Noch größeren Schutz bieten Fenster und Türen der Widerstandsklasse RC3. Hier sind in der Regel weitere Sicherheitszapfen verbaut, sodass Fenster und Türen auch einem erfahrenen Einbrecher, der schwere Hebel wie eine Brechstange verwendet, mindestens fünf Minuten standhalten. Außerdem schützt zusätzlich ein Anbohrschutz das Fenstergetriebe vor Angriffen mit einem Bohrer.

**UND WAS IST MIT DER FENSTERSCHEIBE?**

Fenster und Türen der Klassen RC2 und RC3 enthalten standardmäßig Sicherheitsglas, das sich nur schwer einschlagen lässt. Aber viele Einbrecher scheuen sich ohnehin davor, die Fensterscheibe einzuschlagen – aus Angst vor Verletzungen oder Lärm. Nur in 10 Prozent der Einbruchversuche wird eine Scheibe eingeschlagen. Für weniger gefährdete Fenster gibt es daher die Widerstandsklasse RC2N, die zwar auch die Sicherheitskriterien gegen das Aufhebeln mit einem Schraubenzieher erfüllt, aber

**WIDERSTAND GEGEN SCHRAUBENZIEHER UND BRECHEISEN**

Wer Einbrechern mit simplem Werkzeug etwas entgegensetzen will, sollte mindestens auf Widerstandsklasse RC2 setzen. Fenster und Türen dieser Klasse halten Einbruchversuchen mit Schraubenzieher, Zange und Keilen mindestens 3 Minuten stand. Schließt man diese Fenster oder Türen ab, fahren stabile Sicherheitszapfen in die Schließstücke - ähnlich wie bei einem Tresor. So ist der geschlossene Rahmen fest im Rahmen verankert und leistet robusten Widerstand gegenüber Aufhebelversuchen.

Abschließbare Fenstergriffe verhindern zusätzlich, dass die Täter durch die Glasdichtung hindurch den Griff erreichen und öffnen





**Büro Freiburg**  
**Arben Rexhepi** | [arben.rexhepi@lbs-sw.de](mailto:arben.rexhepi@lbs-sw.de)  
 Telefon +49 761 3688714 | Mobil +49 157 80674323

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

**Ihr 5+ Immobilienmakler.**

[www.lbs-immosw.de](http://www.lbs-immosw.de)

kein Sicherheitsglas enthält. „Interessenten sollten sich unbedingt vom Fachhändler beraten lassen, welche Sicherheitsklasse für die eigene Situation sinnvoll ist“, empfiehlt VFF-Geschäftsführer Frank Lange. „Erdgeschossfenster sind meist gefährdeter als Fenster in oberen Geschossen ohne Trittlfläche.“

**DREI MINUTEN MACHEN DEN UNTERSCHIED**

Drei oder fünf Minuten Widerstand gegenüber Einbruchversuchen klingen nach nicht viel. Doch auf dieses kurze Zeitfenster kommt es im Ernstfall an. Denn haben Einbrecher keinen sofortigen Erfolg mit ihren Methoden, lassen die meisten von ihrem Versuch ab. VFF-Geschäftsführer Lange erklärt: „100-Prozentige Sicherheit gegenüber Einbrüchen gibt es nicht. Theoretisch, mit viel Zeit und teurem Werkzeug lassen sich auch gesicherte Fenster und Türen noch überwinden. Aber in der Realität haben Einbrecher diese Zeit nicht. Deshalb lohnt es sich, ihnen Sicherheits-Barrieren in den Weg zu stellen.“

**VORSICHT IST BESSER ALS NACHSICHT**



Genauso wichtig wie geeignete Sicherheitstechnik ist das eigene Verhalten. Viele Einbrecher nutzen die Unachtsamkeit der Bewohner aus, um sich Zutritt zu verschaffen. Deshalb dürfen Fenster und Türen nicht unbeaufsichtigt offenstehen,

auch nicht ‚auf Kipp‘. Fensterexperte Lange erklärt: „Auch ein RC3-Fenster schützt nur zuverlässig, wenn es geschlossen ist. Wenn es in Kipp-Stellung steht, kann man es auch mit einem Schraubenzieher aus dem Fensterrahmen hebeln. Und das geräuschlos. Deshalb gilt der Rat: Vor dem Verlassen des Hauses stets prüfen, ob wirklich alle Fenster und Türen geschlossen sind. Auch vermeintlich sichere Fenster im Obergeschoss oder die Garagentür dürfen dabei nicht vergessen werden.“ In Kombination der Fenster und Türen mit Widerstandsklasse bieten sich daher Zustandsüberwachungen über Smart-Home Lösungen an, um versehentlich geöffnete Fenster oder Türen zu erkennen.

**EXTRA-SICHERHEIT FÜR GEKIPPTEN FENSTER**

Um das Risiko bei versehentlich „auf Kipp“ gelassenen Fenstern zu minimieren, haben manche Hersteller Beschläge entwickelt, die auch in der Kipp-Stellung die Widerstandsklasse RC2 gewährleisten. Bei diesen besonderen Beschlägen fahren die Sicherheitszapfen auch in der Kipp-Stellung in die Schließstücke. Lange erklärt abschließend: „Die Auswahl an Sicherheitstechnik ist sehr groß. Entscheidend ist immer, dass das gesamte System aufeinander abgestimmt ist. Deshalb sollte man sich beim Fensterkauf unbedingt vom Fachbetrieb beraten lassen, um die passende Lösung für die eigene Wohnsituation zu finden.“

**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 <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a>
	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilskonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	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: <a href="https://www.sparkassenversicherung.de/content/_micro/hausundgrund/">https://www.sparkassenversicherung.de/content/_micro/hausundgrund/</a>

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

# Mitglieder werben Mitglieder

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

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

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

## AUFNAHMEANTRAG

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

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

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

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

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

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

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

## Datenschutzhinweis

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

## In eigener Sache: kein Support für fremde Online-Mietverträge!

In jüngster Zeit häuft es sich, dass wir bei Haus & Grund Freiburg Supportanfragen für fremde Online-Mietverträge erhalten. Am auffälligsten ist der Vertrag von Haus & Grund Dortmund, der über die Domain [www.haus-und-grund.com/mietvertraege.html](http://www.haus-und-grund.com/mietvertraege.html) erreicht wird.

Warum ist das so?

Wir vermuten, dass dies mit regionaler Google-Werbung zusammenhängt. Daher taucht in der Region Freiburg in der Google-Trefferliste häufig der Online-Mietvertrag von Haus & Grund Dortmund in der Trefferliste auf, wenn man bei Google mit den Stichworten „Haus & Grund“ und „Mietvertrag“ sucht. Es können aber auch Portale von anderen Haus & Grund Verbänden in der Trefferliste erscheinen.

Wenn Sie sich in einem dieser „fremden“ Portale anmelden, haben wir in technischer Hinsicht keinerlei Möglichkeit, Ihnen bei auftretenden Problemen weiter zu helfen. Wir können uns

auch nicht als Administrator in das System anderer Haus & Grund Verbände einloggen.

Dieses Problem haben wir sehr deutlich in der jüngsten Sitzung des Ausschusses der Großstadtvereine in Berlin angesprochen. In der Verbandswelt von Haus & Grund halten wir es für schwierig, in der Region anderer Verbände Werbung zu betreiben.

Um es auf den Punkt zu bringen: Haus & Grund Freiburg und die Verbundpartner des neuen Mietvertragsportals schalten keinerlei Google-Werbung, schon gar nicht im regionalen Einzugsbereich anderer Haus & Grund-Verbände.

Wenn Sie unser Support-Angebot nutzen wollen, verwenden Sie bitte ausschließlich unsere Freiburger Online-Mietverträge, die Sie unter der Domain [www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) erreichen.

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

März 2026, **124,5**

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

März 2026, **124,0**

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

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

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **24.05.2026**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?  
Dafür hab ich  
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

[www.mietvertrag-hausundgrund.de](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.





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

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

## STEINHART FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

### 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](http://www.isotec-walzer.de)

**ISOTEC**  
IMMER BESSER.



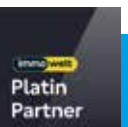
**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Immobilien GmbH Freiburg



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

Tel.: 0761 389560-0

[www.haus-grund-freiburg.de](http://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](http://www.hasler-holztreppen.de)  
[info@hasler-holztreppen.de](mailto:info@hasler-holztreppen.de)



seit 1870

Ferdinand-Weiß-Straße 123 - 79106 Freiburg

Tel. (0761) 27 81 88 - [klar-sanitaertechnik@t-online.de](mailto:klar-sanitaertechnik@t-online.de)

# Klar

Adolf  
Sanitärtechnik

*Können wir.  
Machen wir.*

[www.veeser.biz](http://www.veeser.biz)



# Veeser

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 3 4

✉ [veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)

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



## BENDER

WERBE-GMBH

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)

Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

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