

109. Jahrgang

Ausgabe  
11 | 2025

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



## Energiespar- maßnahmen

SO SPAREN SIE ENERGIE  
UND KOSTEN

## Winterdienst und Streupflicht

WAS IST ZU TUN? WER HAFTET?

## Haus & Grund Freiburg

WICHTIGE ÄNDERUNGEN BEIM  
MIETVERTRAGSPORTAL



### FREIBURG - ST. GEORGEN

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

KP € 339.000,- INKL. TG-PLATZ

### EMMENDINGEN,

3-Zimmer-Wohnung, ca. 101 m<sup>2</sup> im EG mit Terrasse und kleinem Garten, offene Wohnküche, 2 Bäder, Baujahr 2013, Fernwärme und Photovoltaik VA 74,8 kWh/m<sup>2</sup>a, B, noch vermietet, KM € 14.400 p.a.

KP € 495.000,- INKL. AUSSENSTELLPLATZ



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

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

KP € 249.000,- INKL. TG-PLATZ



### WEIL AM RHEIN – OT HALTINGEN

3-Zimmer-Wohnung bezugsfrei, 2.OG, Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>, Baujahr 1985, Balkon, Einbauküche, Duschbad + Gäste-WC, Gas-ZH (2009), VA 126,2 kWh/m<sup>2</sup>a, D,

KP € 298.000,- INKL. GARAGE



**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 **Energiesparmaßnahmen**  
Geringer Aufwand, hoher Nutzen: So sparen Sie Energie und Kosten
- 5 **Kommentar**  
Feigenblatt
- 5 **Kredit abbezahlt - und jetzt?**
- 6 **Bau-Turbo darf kein Risiko-Turbo für Eigentümer werden**  
Verbraucherfeindliche Regelung bei mangelhafter Behördenplanung

**RECHT & STEUER**

- 7 **Winterdienst und Streupflicht**  
Was ist zu tun? Wer haftet?
- 7 **Erbschaft- und Schenkungsteuer**  
Festgesetzte Steuern erreichen neuen Höchstwert
- 8 **Der Mythos des möblierten Zimmers**  
Wie ist die Rechtslage?
- 9 **Finanzamt forderte Mietverträge an**
- 9 **Rechtsschutzversicherung**  
Wirksame Kündigung trotz Nachzahlung der Miete
- 10 **Betriebskostenabrechnung nach Wohnfläche?**
- 10 **Vermieter widerruft Erlaubnis zur Hundehaltung**
- 11 **Erbbaurecht: Worauf Interessenten achten sollten**
- 11 **Bodenbelag verpfuscht**

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 12 **Beauftragung von Rechtsanwälten durch GdWE**  
Keine drei Angebote erforderlich
- 12 **Eigentümer will seine baufällige Garage ersetzen**
- 13 **Wohnungseigentümer kämpfen um zweite Balkontür**
- 13 **WEG schließt Sammelvertrag mit Kabel-Anbieter**
- 14 **WEG muss Heizungsanlage instandsetzen**

**RUND UMS HAUS**

- 15 **Wasserführende Kaminöfen**  
Zwei Fliegen mit einer Klappe
- 16 **Beleuchtung**  
Richtig ins Licht gesetzt
- 17 **Fehler bei der Sanierung vermeiden**  
Schimmel nach dem Fenstertausch
- 18 **Praktische Heiztipps für die kalte Jahreszeit**  
Mit richtigem Heizen und Lüften Geld sparen
- 19 **Energetische Sanierung: So viel Geld gibt es vom Staat**  
Finanzielle Förderung für Einzelmaßnahmen und Gesamtanierung
- 20 **Funktionieren statt frieren:**  
So machen Sie jetzt Ihre Heizung fit für die Heizsaison

**VERBANDSINFO**

- 21 **Haus & Grund Freiburg künftig im Deutschen Verband für Wohnungswesen vertreten**  
Geschäftsführer RA Stephan Konrad in den Verbandsrat gewählt
- 22 **Wichtige Änderungen beim Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg**
- 22 **Unsere Dienstleistungen**
- 22 **Preisindex für die Lebenshaltung**
- 23 **Verlagsprogramm**

**stein + form gruppe 0761 - 5034888**

Restaurierung | Steinmetzarbeiten |  
Fassadenreinigung | Graffiti-entfernung |  
Natursteinarbeiten | Innenausbau |  
Bildhauerei | Grabmale |



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

**FENSTERABDICHTUNG**

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen



Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

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

Im Sonnengarten 6 **79592 Fischingen / LÖ**  
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

# Energiesparmaßnahmen

## Geringer Aufwand, hoher Nutzen: So sparen Sie Energie und Kosten

Angesichts steigender Energiepreise, hoher Baukosten und des drängenden Klimaschutzes rücken Maßnahmen in den Fokus, die mit relativ geringen Investitionen großen Nutzen bringen. Gerade bei Wohngebäuden bieten geringinvestive Maßnahmen eine besonders effektive Möglichkeit, Energieverbrauch und Betriebskosten zu senken – ohne komplexe Sanierungsprozesse oder aufwendige Umbauten. Im folgenden Beitrag stellen wir vor, wie sich mit überschaubarem Aufwand viel erreichen lässt.

Auch wenn aktuell am Gebäude keine Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten geplant oder größere Baumaßnahmen aus finanziellen Gründen nicht umsetzbar sind, lassen sich dennoch kleinere Verbesserungen kurzfristig realisieren. Eine Prüfung möglicher Einsparpotenziale kann sich lohnen.

### WAS SIND GERINGINVESTIVE MASSNAHMEN?

Unter geringinvestiven Maßnahmen versteht man alle Schritte, die mit moderatem Aufwand (zeitlich und finanziell) realisierbar sind und trotzdem eine spürbare Einsparung an Energie ermöglichen. Typischerweise handelt es sich um:

- **Verhaltensänderungen**, zum Beispiel Nutzerverhalten beim Heizen, Lüften oder Umgang mit elektrischen Geräten,
- **kleine bauliche Optimierungen** wie Abdichtungen und Dämmung einzelner Bauteile oder die Optimierung vorhandener Technik,
- **den Einsatz effizienterer Geräte und Komponenten.**

### ANPASSUNG DES NUTZERVERHALTENS

Für die Anpassung des Nutzerverhaltens ist kein Geld nötig, stattdessen wird sparsames Verhalten mit geringeren Betriebskosten belohnt. Die Maßnahmen sind vielfältig:

- **Raumlufttemperaturen senken:** Jeder Grad, der über dem sinnvollen Niveau geheizt wird (Wohnraum 20 Grad, Schlafraum 17 Grad), kostet spürbar Energie. Nach den Erfahrungen kann das Absenken um 1 Grad bis zu 6 Prozent Heizenergie sparen. Die Mindesttemperatur zur Vermeidung von Feuchte- oder Schimmelpilzschäden von 16 Grad sollte jedoch niemals unterschritten werden.
- **Stoßlüften statt Kipfenster:** Effizientes Lüften spart Wärme und verhindert außerdem Feuchteprobleme und Schimmelpilzbildung.
- **Warmwasser bewusst nutzen:** Duschen statt Baden, Wasser nicht unnötig laufen lassen, tropfende Wasserhähne reparieren – das senkt sowohl den Wasserverbrauch als auch den Bedarf an Wärmeenergie. Hierdurch kann der Wasserbedarf um mehr als 50 Prozent reduziert werden.

- **Standby-Verbrauch vermeiden:** Steckdosenleisten mit Schalter oder Zeitschaltuhren helfen, Geräte komplett auszuschalten. Nach Schätzungen des Umweltbundesamtes verbrauchen Haushalte etwa 360 Kilowattstunden pro Jahr (kWh/a) für Elektrogeräte im Standby-Modus. Das sind je nach Stromtarif etwa 115 Euro pro Jahr.
- **Ladestecker für Handys von der Steckdose trennen:** Ladestecker verbrauchen Strom, wenn sie einfach nur in der Steckdose stecken. Der Verbrauch für einen Ladestecker ist zwar nur gering, kann sich aber bei mehreren Ladegeräten im Haushalt auf über 10 Euro im Jahr summieren.

### KLEINE INVESTITIONEN VON 50 BIS WENIGEN 1.000 EURO

Mit geringen Kosten von 50 bis wenigen 1.000 Euro lassen sich bereits wirkungsvolle Maßnahmen umsetzen:

- **LED statt Glühlampe:** Der Austausch alter Leuchtmittel gegen effiziente LEDs spart Strom und amortisiert sich schnell. Bis zu 90 Prozent Stromersparnis sind möglich, verglichen mit alten Glühlampen und bis zu 70 Prozent, wenn Halogen- oder alte Energiesparlampen ersetzt werden.
- **Beleuchtung optimieren:** Beim Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren und Tageslichtsensoren wird das Licht nur dann genutzt, wenn es gebraucht wird. Die Maßnahmen empfehlen sich besonders in gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Hauseingängen, Fluren, Treppenhäusern, Kellern und Zugangswegen zum Haus, Müll- oder Parkplatz.
- **Dämmmaßnahmen an kleinen Bauteilen:** Heizkörpernischen unter Fenstern, Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen dämmen, Rollladenkästen isolieren oder die Dichtungen von älteren Fenstern und Außentüren erneuern – solche Maßnahmen reduzieren die Wärmeverluste um bis zu 10 Prozent und kosten nur wenig Aufwand und Geld.
- **Heizungs- und Warmwassersystem optimieren:** Hydraulischer Abgleich, moderne Thermostatventile, Austausch alter Umwälzpumpen, Speicherdämmung, Optimierung der Steuer- und Regeltechnik – diese Maßnahmen können den Wärmeverbrauch signifikant um bis zu 30 Prozent senken. Sie lohnen sich aber nur, wenn die Heizung noch mehrere Jahre betrieben wird. Denn bei einer Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien müssen die meisten Maßnahmen erneut durchgeführt werden.
- **Kauf effizienter Elektrogeräte:** Der Austausch alter Elektrogeräte gegen effiziente Neugeräte amortisiert sich in der Regel innerhalb von wenigen Jahren durch geringere Strom- und Wasserkosten.



**MÄNNER**  
GmbH  
Gipser- und  
Stukkateurbetrieb

*Ihr Meisterbetrieb  
seit 1949!*

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

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

Kommentar von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Bewusstes Nutzerverhalten und geringinvestive Maßnahmen sind keine Kleinigkeiten – in Summe können sie 20 bis 30 Prozent Energieeinsparung bringen. Sie sind besonders interessant für alle, die schnell und ohne große Umbauten etwas bewirken wollen – ob Mieter, Eigentümer oder Gewerbe.“

# Kommentar

Feigenblatt

Es gibt Aufgaben, die uns Raum für Kreativität und eigene Ideen lassen. Wir können überlegen, ausprobieren, unterschiedliche Wege einschlagen – und am Ende gibt es mehrere Lösungen, die funktionieren. Doch manchmal ist das anders: Dann ist das Ziel von vornherein festgelegt, und jede Abweichung führt ins Leere. So wie bei einer einfachen Rechenaufgabe: Zwei plus zwei ergibt nun einmal vier – und nichts anderes. Oder wie bei einem Puzzle, bei dem genau ein Stein fehlt. Nur das richtige Teil fügt sich ein, alles andere passt nicht. Solche Aufgaben zeigen uns, dass nicht immer Freiheit in der Gestaltung möglich ist – manchmal geht es einzig darum, das einzig gewünschte Ergebnis zu erreichen.

Genau so verhält es sich derzeit mit der Mietrechts-Experten-Gruppe im Bundesjustizministerium. Liest man den Koalitionsvertrag, könnte man den Eindruck gewinnen, hier werde offen diskutiert und nach ausgewogenen Lösungen gesucht. In Wahrheit jedoch ist die Aufgabe so zugeschnitten, dass am Ende nur ein einziges Ergebnis herauskommen kann – nämlich das, was Bundesjustizministerin Stefanie Hubig von Anfang an wollte: neue Ordnungswidrigkeitstatbestände, mit denen Vermieter bestraft werden können. Die Expertengruppe wird damit nicht zu einem Ort freier Debatte, sondern zu einem Feigenblatt der Regierung – und verdeckt nur, dass die Modernisierung des Mietwohnungsmarktes bewusst verhindert wird.

Ihr Kai H. Warnecke

## Kredit abbezahlt - und jetzt?

Wenn ein Darlehen endlich abbezahlt ist, fragen sich viele Eigentümer, was mit der dafür eingetragenen Grundschuld passiert. Muss sie gelöscht werden oder kann sie einfach im Grundbuch stehenbleiben? Entgegen landläufiger Meinung bringt das „Stehenlassen“ nur in wenigen Fällen Vorteile, birgt gleichzeitig aber erhebliche Risiken für einen späteren Verkauf oder eine spätere Überlassung der Immobilie.

### LÖSCHUNG DER GRUNDSCHULD

„Ist ein Darlehen abbezahlt, erlischt eine dafür eingetragene Grundschuld nicht automatisch. Um eine Grundschuld löschen zu lassen, benötigt man zunächst eine beglaubigte Löschungsbewilligung der Bank sowie eine notariell beglaubigte Zustimmungserklärung des Eigentümers“, erklärt Clemens Neuschwender, Geschäftsführer der Notarkammer Pfalz, und führt weiter aus: „Handelt es sich um eine sogenannte Briefgrundschuld, muss zusätzlich der Grundschuldbrief im Original vorgelegt werden.“

### VERKAUF DER IMMOBILIE

Wird die Immobilie verkauft, müssen bestehende Grundschulden in aller Regel gelöscht werden, denn andernfalls besteht für den Käufer die Gefahr, dass es nach der Kaufpreiszahlung wegen offener Schulden des Verkäufers zur Zwangsversteigerung kommt. Liegen dem Verkäufer die Löschungsbewilligung und ein etwaiger



# Daheim einsteigen.

## Damit aus Plänen Zukunft wird.

Die Sparkasse – Baufinanzierer Nummer 1 und Ihr verlässlicher Partner auf dem Weg zur eigenen Immobilie.

Was die Zukunft auch bringt. Wir sind dabei!

[sparkasse-freiburg.de/daheim](https://sparkasse-freiburg.de/daheim)



Weil's um mehr als Geld geht.



Grundschuldbrief zu diesem Zeitpunkt (noch) nicht vor, etwa weil das Darlehen noch nicht abbezahlt ist, wird üblicherweise die Notarin oder der Notar mit der Einholung dieser Unterlagen beauftragt.

„Oft werden die Löschungsbewilligung sowie ein etwaiger Grundschuldbrief an den Darlehensnehmer geschickt, sobald das Darlehen abbezahlt ist. Werden diese Unterlagen nicht unmittelbar beim Grundbuchamt eingereicht und die Löschung vollzogen, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sie im Laufe der Zeit – ggf. über Generationen hinweg – verloren gehen. Bei einem verlorenen Grundschuldbrief muss vor der Löschung ein langwieriges und teures Aufgebotsverfahren eingeleitet werden. Das verzögert die Abwicklung des Immobilienkaufvertrags um viele Monate bis schlimmstenfalls Jahre und kann beim Käufer Nichtabnahmeentschädigungen oder zusätzliche Mietkosten verursachen, für die der Verkäufer gegebenenfalls haftet“, warnt Neuschwender. Hier gilt also: Wer zügig löscht, vermeidet das Risiko, dass viele Jahre später die nötigen Unterlagen nicht mehr auffindbar sind. Vor allem Grundschulden mit Grundschuldbrief sollten daher nach Abbezahlung des Darlehens unverzüglich gelöscht werden.

#### ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE AUF KINDER

Auch wenn Eltern ihre Immobilie auf ihre Kinder übertragen möchten, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, das Grundbuch „aufzuräumen“ und Grundschulden zu löschen. Häufig möchten sich die Eltern Nutzungsrechte an der Immobilie wie beispielsweise ein Nießbrauchs- oder Wohnungsrecht vorbehalten. „Unter Umständen besteht das Risiko, dass der Erwerber die Grundschuld für ein neues Darlehen wiederverwendet. Bezahlt er den neuen Kredit nicht ordnungsgemäß ab, droht eine Vollstreckung durch die Bank und infolgedessen ein Erlöschen des Nutzungsrechts der Eltern“, erklärt Neuschwender.

#### GRUNDSCHULD IM EINZELFALL STEHENLASSEN

„Nur selten kann es sinnvoll sein, die Grundschuld stehenzulassen. Dies ist dann der Fall, wenn zeitnah ein weiteres Darlehen aufgenommen werden soll, etwa für eine Modernisierung der Immobilie. Unter Umständen akzeptiert die Bank die bestehende Grundschuld zu denselben Konditionen erneut als Sicherheit.

In diesem Fall spart man sich Notar- und Gerichtskosten für die Löschung der alten und die Bestellung einer neuen Grundschuld“, schließt Neuschwender.

#### NOTARINNEN UND NOTARE

##### UNTERSTÜTZEN BEI DER ENTSCHEIDUNG

Ob ein Stehenlassen der Grundschuld sinnvoll ist, hängt von den individuellen Umständen ab. Notarinnen und Notare beraten gerne hierzu, geben auf Nachfrage Auskunft zu den Kosten der Löschung und holen die erforderlichen Löschungsunterlagen ein.

## Bau-Turbo darf kein Risiko-Turbo für Eigentümer werden

### Verbraucherfeindliche Regelung bei mangelhafter Behördenplanung

Mit der heute verabschiedeten Baugesetzbuch-Novelle will die Bundesregierung den Wohnungsbau beschleunigen – politisch wird sie als Bau-Turbo gefeiert. Haus & Grund Deutschland warnt jedoch vor einer Schattenseite der Reform: Der neue § 216a BauGB kann sich für private Immobilieneigentümer als verbraucherfeindliche Kostenfalle erweisen.

Der Paragraph regelt, was passiert, wenn ein Bebauungsplan später vom Gericht aufgehoben wird, weil er unzulässige Lärmbelastungen zugelassen hat. Zwar dürfen bereits errichtete Gebäude stehen bleiben, doch Behörden können nachträglich Lärmschutzmaßnahmen anordnen – und die Kosten auf die Eigentümer abwälzen.

„Der Bau-Turbo darf kein Risiko-Turbo für private Eigentümer werden“, warnt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „§ 216a BauGB ist in seiner jetzigen Form verbraucherfeindlich. Er schützt Behörden und Planer, aber nicht die Menschen, die ihr Ersparnis in Wohneigentum investieren. Wer fehlerhaft plant, muss auch zahlen, nicht die späteren Käufer.“

Gerade in neuen Baugebieten an lärmbelasteten Lagen gehen Kommunen und Projektentwickler bewusst planerische Risiken ein. Wenn diese Pläne später scheitern, bleiben die finanziellen Folgen an den privaten Eigentümern hängen, die im guten Glauben eine Wohnung oder ein Haus erworben haben.

„Das Vertrauen in Baurecht und Eigentum wird untergraben, wenn private Käufer für Fehler haften sollen, die sie weder verursacht haben noch erkennen konnten“, so Warnecke weiter. „Wohnen in der Innenstadt und Nutzungsmischung sind politisch gewollt. Die Folgekosten dieser Politik dürfen aber nicht einseitig den Bürgern aufgebürdet werden.“

Haus & Grund fordert deshalb klare gesetzliche Regeln: Nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten privater Eigentümer gehen. Die Kosten müssen von der planenden Gemeinde oder dem Projektentwickler getragen werden. Zudem müsse beim Verkauf solcher Objekte transparent über mögliche Risiken nach § 216a BauGB informiert werden.

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

Baue deine Zukunft mit uns!

Beste Arbeitgeber Baden-Württemberg  
Great Place To Work Deutschland 2023

Jetzt! Bewerben.

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

# Winterdienst und Streupflicht

## Was ist zu tun? Wer haftet?

Die ersten Schneeflocken fallen, schon bricht das Chaos aus. Straßen und Gehwege verwandeln sich in Rutschbahnen. Während die Grundstückseigentümer für Fahrbahnen nicht zuständig sind, sieht es bei den Gehwegen deutlich anders aus. Gleiches gilt für schmale Fahrbahnrandstreifen, wenn es keinen echten Gehweg gibt.

### 1. WINTERDIENST

Die Verkehrssicherungspflicht gilt nicht nur im Herbst, sondern auch in den winterlichen Monaten. Gemäß § 823 BGB sind Eigentümer dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Gehwege, die an ihr Grundstück grenzen, von Schnee und Eis befreit sind. Diese Pflicht erstreckt sich in der Regel auf den Zeitraum von 07.00 Uhr morgens bis 20.00 Uhr abends. An Sonn- und Feiertagen gilt meistens der Zeitraum 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Für die öffentlich Gehwege sind die Zeiten und notwendigen Arbeiten regelmäßig in den kommunalen Gehwegreinigungssatzungen geregelt. Es dürfen aber auch die privaten Fußwege auf dem Gelände selbst (z.B. Weg zum Hauseingang oder zu den Garagen) nicht vergessen werden, auch wenn sich die Satzungen nur auf öffentliche Wege beschränken.

Nicht geräumte Gehwege stellen eine erhebliche Unfallgefahr dar. Vor allem Fußgänger und Radfahrer sind einem erhöhten Sturzrisiko ausgesetzt. Die Vernachlässigung der Schnee- und Eisbeseitigung kann nicht nur zu Unfällen führen, sondern auch eine Haftung für den Eigentümer nach sich ziehen.

### 2. PFLICHTVERLETZUNG – RECHTLICHE KONSEQUENZEN

Bei Unfällen aufgrund nicht geräumter Wege können Eigentümer wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht haftbar gemacht werden. Wurde der Winterdienst auf die Mieter mietvertraglich übertragen, muss der Vermieter zumindest stichprobenartig

überwachen, ob die Mieter ihrer Pflicht auch nachkommen. Ansonsten haftet der Vermieter im Schadensfall dennoch wegen Verletzung seiner Überwachungspflicht.

### 3. PRAKTISCHE MASSNAHMEN – ORGANISATION DES WINTERDIENSTES

Um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden, sollten Eigentümer rechtzeitig aktiv werden. Dazu gehören regelmäßiges Räumen, Streuen von abstumpfenden Mitteln und gegebenenfalls das Aufstellen von Warnschildern. Der Einsatz von Streusalz ist in den Gehwegreinigungssatzungen – so auch in Freiburg – regelmäßig verboten!

Räumen Sie an das Grundstück grenzende Gehwege oder Zugänge zu Ihrem Mietshaus so, dass zwei Personen aneinander vorbeigehen können. Für Wege zu Mülltonnen oder Parkplätzen ist ein Pfad von rund einem halben Meter ausreichend. Bei anhaltendem Schneefall muss im Laufe des Tages mehrfach geräumt oder gestreut werden.

Wird der Winterdienst vertraglich auf die Mieter übertragen, muss durch einen Winterdienstplan sichergestellt werden, wer wann für welche Arbeiten zuständig ist. Wenn unklar ist, welche Flächen vor dem Haus (Gehweg) und auf dem Grundstück zu räumen sind, fertigen Sie einen kleinen Plan an. Treffen Sie klare und eindeutige Absprachen! Die Mieter müssen wissen, was sie wann und in welchem Umfang tun müssen. Nur dann ist die Verkehrssicherungspflicht „Winterdienst“ wirksam auf die Mieter übertragen.

Funktioniert der Winterdienst in einem Gebäude nur unzuverlässig, muss die Beauftragung eines Hausmeisterdienstes in Erwägung gezogen werden. Anderenfalls drohen Haftungsrisiken!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# Erbschaft- und Schenkungsteuer

## Festgesetzte Steuern erreichen neuen Höchstwert

Im Jahr 2024 haben die Finanzverwaltungen in Deutschland Erbschaft- und Schenkungsteuer in Höhe von 13,3 Milliarden Euro festgesetzt. Dieser Wert stieg damit 2024 gegenüber dem Vorjahr um 12,3 Prozent auf einen neuen Höchststand.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, entfielen dabei auf die festgesetzte Erbschaftsteuer 8,5 Milliarden Euro und damit 9,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Nachdem die Erbschaftsteuer im Jahr 2021 einen Spitzenwert von 9 Milliarden erreicht hatte, sank sie in den folgenden Jahren und stieg 2024 erstmals wieder an.

Die festgesetzte Schenkungsteuer erreichte 2024 mit 4,8 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert und stieg gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Prozent an. Sie wurde somit seit 2019 kontinuierlich angehoben und hat sich seit 2021 mehr als verdoppelt.

### STEIGENDE IMMOBILIENPREISE

Vor diesem Hintergrund fordert Haus & Grund, die seit 2009 unveränderten Freibeträge bei der Erbschaftsteuer anzuheben. Zwar stehen Kindern derzeit 400.000 Euro und Ehepartnern 500.000 Euro steuerfrei zu – doch angesichts der Immobilienpreisentwicklung reicht das in vielen Regionen längst nicht mehr aus. So kostet eine 100-Quadratmeter-Familienwohnung in München durchschnittlich über 900.000 Euro. Bereits bei einer einzigen Immobilie wird der Freibetrag für Kinder deutlich überschritten, sodass Erbschaftsteuer fällig wird. „Es ist nicht hinnehmbar, dass Familien in München oder Frankfurt beim Vererben einer normalen Wohnung zur Kasse gebeten werden, während in Regionen mit niedrigen Immobilienwerten selbst große Einfamilienhäuser steuerfrei übergehen. Die Politik muss hier dringend handeln und die Freibeträge an die Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten anpassen“, erklärte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

**FREIBETRÄGE SEIT 15 JAHREN UNVERÄNDERT**

Die Freibeträge wurden zuletzt vor mehr als 15 Jahren angepasst. Seitdem haben sich die Immobilienpreise in vielen Ballungsräumen verdoppelt oder gar verdreifacht.

Haus & Grund fordert daher, die Freibeträge künftig automatisch an die Entwicklung der Immobilienpreise zu koppeln. Damit würden die Freibeträge regelmäßig an die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst und die bestehende Gerechtigkeitslücke

zwischen teuren und günstigen Regionen geschlossen. „Die Erbschaftsteuer darf nicht dazu führen, dass Familien ihr Zuhause verlieren. Eine dynamische Anpassung der Freibeträge an die Immobilienpreisentwicklung ist überfällig“, führte Warnecke weiter aus.

Anna Katharina Fricke

## Der Mythos des möblierten Zimmers

### Wie ist die Rechtslage?

In der Rechtsberatung hört man immer wieder den Satz, dass die Vermietung einer möblierten Wohnung viele Probleme lösen würde. Aber stimmt das wirklich? Was ist Dichtung, was ist Wahrheit?

**KÜNDIGUNGSSCHUTZ**

Die Aussage, man könne bei einer möblierten Wohnung jederzeit kündigen, ist schlichtweg falsch. Vielmehr kann ein unbefristetes Mietverhältnis nur dann gekündigt werden, wenn nach § 573 Abs. 2 BGB ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt. Sprich es muss ein Kündigungsgrund gegeben sein. Die Möblierung der Wohnung ändert an diesem Erfordernis rein gar nichts.

Eine Ausnahme gilt lediglich für den Fall, dass es sich bei dem Wohnraum um ein möbliertes Zimmer handelt, das sich in den Räumen des Vermieters befindet. Das bedeutet faktisch: der Mieter muss mit dem Vermieter einen gemeinsamen Haushalt führen. Eine solche Konstellation liegt aber nur selten vor.

**BEFRISTUNG**

Genauso falsch wie die Aussage zum Kündigungsschutz ist der Satz „mit der Möblierung kann ich das Mietverhältnis jederzeit befristen und danach neu vermieten, wenn mir der Mieter nicht passt“. Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ist eine Befristung des Mietvertrages nur noch unter den Voraussetzungen des § 575 BGB möglich. Danach gelten Eigenbedarf, Abriss oder grundlegende Sanierung und die Notwendigkeit der Vermietung der Wohnung für einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z.B. Hausmeister) als Befristungsgrund. Die Möblierung hat der

Gesetzgeber in keiner Form als Befristungsgrund genannt. Da die Befristungsgründe im Gesetz abschließend geregelt sind, kann somit eine Befristung nicht auf die Möblierung der Wohnung gestützt werden.

**MIETPREISBREMSE UND MIETSPIEGEL**

Das Gesetz unterscheidet bei der Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) nicht zwischen möbliertem oder unmöbliertem Wohnraum. Daher gilt für Neuvermietungen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch bei einem möblierten Wohnraum nicht um mehr als 10% überschritten werden darf.

Beim Mietspiegel ist die Aussage, er würde aufgrund der Möblierung nicht gelten, nur bedingt richtig. Zwar trifft es zu, dass die meisten Mietspiegel auf möblierten Wohnraum nicht unmittelbar anwendbar sind. Gleichwohl gilt ein Mietspiegel dann als Basis für die unmöblierte Wohnung, zu dem noch ein Möblierungszuschlag hinzugerechnet werden darf.

**BETRETUNGSRECHT**

Ein weiterer Mythos ist beim Betretungsrecht anzutreffen. Dass man eine möblierte Wohnung regelmäßig oder gar zu jeder Zeit betreten dürfe, findet im Gesetz keine Stütze. Vielmehr braucht es zur Besichtigung der Wohnung immer ein berechtigtes Interesse. Das kann bei Verkauf, nach Kündigung oder zur Mangelbeseitigung der Fall sein. Die Möblierung der Wohnung macht das „berechtigzte Interesse“ keineswegs entbehrlich.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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

**SMART  
WOHNEN,  
SCHLAU  
SPAREN**

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

**elektro ullmann**

Nelly-Sachs-Straße 6  
79111 Freiburg im Breisgau  
info@elektro-ullmann.de  
Tel.: 0761 / 470 949 00

Elektroinstallation  
Elektromobilität  
Industriewartung  
Photovoltaikanlagen  
Gebäudesystemtechnik  
Energiespeicher

## Finanzamt forderte Mietverträge an

Die Einwilligung der Mieter ist für die Weitergabe an die Behörde nicht erforderlich

Das Finanzamt bearbeitete die Einkommensteuererklärungen einer Hauseigentümerin für 2018 und 2019. Der Sachbearbeiter forderte von ihr die Vorlage von Kopien der aktuellen Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen und Belege für Instandhaltungskosten. Die Vermieterin schickte nur eine Aufstellung der Mieteinnahmen und Betriebskosten, keine Verträge und keine Nebenkostenabrechnungen.

Ihre Begründung: Ohne die Zustimmung der Mieter verstieße es gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO), die Unterlagen offenzulegen. Außerdem sei das Finanzamt zur Einsicht gar nicht berechtigt, denn Mietverträge taugten nicht zur Prüfung der tatsächlichen Einkünfte und es gebe auch kein Steuergesetz, das vorschreibe, Mietverträge aufzubewahren.

Mit ihren Einwänden drang die Steuerzahlerin beim Bundesfinanzhof nicht durch (IX R 6/23). Hauseigentümer dürften die Herausgabe der Mieterdaten nicht verweigern, urteilten die Bundesrichter. Laut DS-GVO sei es rechtmäßig, personenbezogene Daten zu verarbeiten, wenn dies notwendig sei, um eine Rechtspflicht zu erfüllen.

Das treffe hier zu: Die Vorlage sei erforderlich, um das Einkommen der Steuerzahlerin zu ermitteln. Das Einverständnis der Mieter sei daher nicht nötig.

Den Mietverträgen könne das Finanzamt die vereinbarten Miethöhen entnehmen, Mieterhöhungen, die Umlagefähigkeit von Nebenkosten, Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen, den Umfang des Nutzungsrechts der Mieter etc. All dies hänge direkt mit der Höhe der Einnahmen und dem Werbungskostenabzug zusammen. Ein anderes, gleich effektives Mittel zur Aufklärung der Einkünfte sei nicht ersichtlich.

Mit den Verträgen könne das Finanzamt zudem feststellen, ob die Mieten „ortsüblich“ seien, z.B. beim Vermieten an Angehörige. Die Namen der Mieter benötige die Behörde, um die Zahlungsflüsse dem jeweiligen Mietverhältnis zuordnen zu können. Und weil sie bei Unklarheiten in der Lage sein müsse, die Mieter zu befragen.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 13.08.2024 – IX R 6/23

Juristischer Pressedienst

## Rechtsschutzversicherung

Wirksame Kündigung trotz Nachzahlung der Miete

Martha F. ist Mitglied in einem Haus & Grund-Verein. Sie vermietet seit sechs Jahren eine Zweizimmerwohnung an Michaela T. für eine monatliche Miete von 550 Euro. Die Parteien streiten seit mehreren Jahren über die Berechtigung einer Mietminderung.

Grund für die geforderte Mietminderung ist eine Beschattung der Wohnung durch den Anbau von Balkonen. Infolge eines Mietrückstands von 2.000 Euro kündigt Frau F. ihrer Mieterin fristlos und fristgerecht das Mietverhältnis und reicht Räumungsklage ein. Nach Zustellung der Klage zahlt Michaela T. die rückständige Miete und verlangt die Rücknahme der Kündigung. Das Amtsgericht weist die Räumungsklage ab, da die rückständige Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage gezahlt wurde (§ 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB). Alle Wirkungen der Kündigung sind durch die erfolgte Zahlung geheilt und die Kündigung damit unwirksam.

Daraufhin legt die Vermieterin Berufung ein – und hat damit Erfolg. Denn die Schonfrist des § 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 BGB gilt nur bei Beseitigung der Folgen der fristlosen Kündigung (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Martha F. hatte vorsorglich jedoch auch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der Kündigungsfrist ausgesprochen. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung sieht das Berufungsgericht als gegeben an. Deshalb wird der Räumungsklage stattgegeben.

ROLAND hat die Kosten für die Klage vorab finanziert. Die Mieterin ist verpflichtet, diese Kosten einschließlich der vereinbarten Selbstbeteiligung zu erstatten.

ROLAND Rechtsschutz

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de



#### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Mit den Rechtsschutzlösungen der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung für Eigentümer und Vermieter können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss.

Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221 - 82 77-23 33 zur Verfügung.

## Betriebskostenabrechnung nach Wohnfläche?

Vermieter dürfen den Verteilschlüssel nur aus zwingendem Grund einseitig ändern

Auf einmal rechnete eine Vermieterin Mietnebenkosten teilweise nach Wohnfläche ab, nachdem sie diese jahrelang nach der Zahl der Bewohner der jeweiligen Wohnung aufgeschlüsselt hatte. Ein alleinstehender Mieter musste deshalb erheblich mehr berappen. Sie verlangte von ihm Nachzahlungen aus mehreren Betriebskostenabrechnungen.

Daraufhin rechnete der Mieter selbst nach und gelangte auf Basis der bisherigen Abrechnungsmethode zu ganz anderen Ergebnissen. Zum Teil sei er nach dem alten Verfahren sogar im Plus, teilte er der Vermieterin mit: Die Guthaben werde er mit ihren Forderungen verrechnen. Das Amtsgericht Hanau gab dem Mieter Recht (32 C 16/25).

Einen vertraglich festgelegten Verteilschlüssel für die Betriebskosten dürften Vermieter nur im Einvernehmen mit den Mietern ändern. Eigentümer dürften zwar grundsätzlich frei entscheiden, wie sie abrechnen. Wenn die Methode aber einmal festgelegt sei, sei dies dann verbindlich. Einseitig, also ohne Zustimmung der Mieter, dürften Vermieter diese nur verändern, wenn es für sie unzumutbar sei, bei dem einmal gewählten Verteilschlüssel zu

bleiben.

Das sei hier aber nicht ersichtlich. Dass die Vermieterin nun behaupte, die Zahl der im Mietshaus lebenden Personen sei nur schwer und ungenau zu ermitteln, sei im konkreten Fall wenig überzeugend. Denn in Bezug auf manche Positionen habe sie die Betriebskosten weiterhin nach Personenzahl abgerechnet – anscheinend gebe es das Problem mit den Ermittlungen nicht bei allen Nebenkosten, sondern nur punktuell.

Ihre geänderte und teilweise fehlerhafte Betriebskostenabrechnung führe zu überhöhten Nachforderungen. Da der Mieter nach der alten Rechenmethode sogar Guthaben angehäuft habe, könne er diese gegen die Forderungen der Vermieterin aufrechnen und auch seine Anwaltskosten für die Überprüfung der Abrechnungen dabei in Anschlag bringen. (Die Vermieterin hat gegen das Urteil Berufung eingelegt.)

Urteil des Amtsgerichts Hanau vom 15.08.2025 – 32 C 16/25

Juristischer Pressedienst

## Vermieter widerruft Erlaubnis zur Hundehaltung

Dass es sich um einen Kampfhund handeln soll, rechtfertigt allein keinen Widerruf

Im Mietvertrag war die Tierhaltung nicht geregelt. Aber der ehemalige Hauseigentümer hatte dem Mieter ausdrücklich erlaubt, einen Hund anzuschaffen. Dann wurde das Haus verkauft und der neue Vermieter widerrief die Erlaubnis.

Als Grund gab er an, dass der Kampfhund des Mieters im Haus Angst und Schrecken verbreite. Der Mann setze den Hund als Druckmittel gegen Mitbewohner und Nachbarn ein, zwingt diese zum Ausweichen auf Wegen und im Treppenhaus.

Der Aufforderung des Vermieters, die Hundehaltung zu unterlassen, kam der Mieter nicht nach. Daraufhin kündigte ihm der Vermieter und erhob schließlich Räumungsklage. Das Amtsgericht Charlottenburg entschied den Streit zu Gunsten des Mieters (218 C 243/23). Tiere seien keine Sachen und müssten besonders geschützt werden. Hunde dürfe man nicht ohne triftigen Grund von ihrem Rudel, d.h. von ihrer Familie trennen.

Für den Widerruf einer bereits genehmigten Tierhaltung müsse ein wichtiger Grund vorliegen. Das gelte unabhängig davon, ob es sich hier um einen so genannten Kampfhund handle – was hier nach der Definition des Berliner Hundegesetzes ohnehin nicht zutrefte. Ein wichtiger Grund für den Widerruf, z.B. aggressives Verhalten des Tieres oder des Hundehalters, sei im konkreten Fall nicht ersichtlich.

Die Vorwürfe des Vermieters seien von den Mitmietern nicht bestätigt worden. Kein einziger Zeuge habe sich an einen Vorfall erinnern können, bei dem der Mieter seinen Hund quasi als Waffe gegen Mitmieter eingesetzt oder bei dem sich der Hund aggressiv verhalten hätte. Das Tier habe weder Nachbarn, noch Mitmieter angebellt, sei auch nie an jemandem hochgesprungen. Daher sei der Widerruf der Erlaubnis zur Hundehaltung unzulässig und die darauf gestützte Kündigung unwirksam.

Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 30.05.2024 – 218 C 243/23

Juristischer Pressedienst



**Natürlich wohnen, gesund leben.**

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

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

## Erbbaurecht: Worauf Interessenten achten sollten

Für jene, die ein Eigenheim bauen möchten, aber über wenig Eigenkapital verfügen, kann ein Grundstück mit Erbbaurecht vorteilhaft sein: Man baut oder kauft eine Immobilie auf einem fremden Grundstück. Der Erbbaurechtgeber, Eigentümer des Grundstücks, räumt dem Erbbaurechtnehmer ein Nutzungsrecht für das Grundstück ein. „Der Erbbaurechtnehmer wird rechtlich Eigentümer der Immobilie und quasi Pächter des Grundstücks“, erläutert Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). Finanziell kann dies private Bauherren entlasten, weil sie neben den Kosten für ihr Haus nicht zugleich noch den Erwerb des Grundstücks schultern müssen.

Der Immobilieneigentümer entrichtet an den Grundstückseigentümer jährlich den Erbbauzins. Dieser orientiert sich am Bodenwert des Grundstücks. Er liegt aktuell meist zwischen drei und fünf Prozent. „Beide Parteien schließen einen Erbbauvertragsvertrag ab, der genau wie der Kaufvertrag für die Immobilie notariell beurkundet werden muss“, so Freitag. „Der Erbbauvertragsvertrag hat eine festgesetzte Laufzeit, auf die beide Seiten sich einigen.“ Sie umfasse in der Regel zwischen 50 und 99 Jahre. Der Deutsche Erbbauvertragsverband (DERV) befragte kürzlich seine Mitglieder, vor allem Kommunen, Kirchen und kirchliche Stiftungen. Dies ergab unter anderem: Die meisten Erbbauvertragsgeber sichern sich ein Mitspracherecht bei bestimmten

Vorgängen, die ihr Grundstück betreffen. 95 Prozent der Befragten gaben laut DERV an, dass ihre Verträge üblicherweise Zustimmungsvorbehalte beim Verkauf des Erbbaurechts an einen Dritten vorsehen. 87 Prozent verlangen eine Zustimmung bei Belastung durch eine Bank. 72 Prozent möchten bei einer Umnutzung der Immobilie vorab befragt werden. „Hintergrund ist nicht die Gängelung der Erbbauberechtigten. Es geht den Eigentümern darum, langfristig sicherzustellen, dass ihre Grundstücke vertragsgerecht und sinnvoll genutzt werden“, sagt VPB-Vertrauensanwalt Freitag. „Gegen eine willkürliche Verweigerung kann daher auch zur Not rechtlich vorgegangen werden.“

In 18 Prozent der Verträge, so der DERV, seien auch andere Zustimmungsvorbehalte vorgesehen. „Nicht nur zur Klärung, welchen Zweck diese verfolgen - vor Unterzeichnung eines Erbbauvertrags sollten angehende private Bauherren beziehungsweise Hauskäufer sich immer von unabhängiger Seite zu den rechtlichen Aspekten beraten lassen“, empfiehlt Freitag. Das gelte auch für die finanzielle Seite, denn bei genauerem Hinsehen könnten die Pachtzahlungen sich über die Jahre summieren. „Und dann kommt mit dem Bau oder Kauf des Hauses noch viel bausachverständiger Beratungsbedarf dazu.“ Ansprechpartner dafür sind die bundesweit vertretenen Regionalbüros des VPB und deren Experten Netzwerke.

## Bodenbelag verpfuscht

**Hat die Handwerksfirma selbst eine Frist für die Mängelbeseitigung gesetzt, kann diese nicht „objektiv zu kurz“ sein!**

Ein Ehepaar hatte ein Einfamilienhaus gekauft, das teilweise sanierungsbedürftig war. Eine Handwerksfirma sollte im Erdgeschoss den Boden neu verlegen. Den Auftrag vermasselte die Firma im Frühjahr 2021 so gründlich, dass anschließend die Küche wieder demontiert werden musste, um den Boden auszubessern. Vorübergehend wurde auch eine Ersatzwohnung für die Hauskäufer gebraucht.

Zunächst setzten sie der Handwerksfirma zwei Fristen für die Mängelbeseitigung, die wirkungslos verstrichen. Schließlich sicherte die Firma Ende April selbst zu, sie werde die Wellen im Boden innerhalb von zehn Tagen beheben. Trotzdem geschah wieder nichts. Nun verloren die Auftraggeber die Geduld und forderten vom Handwerker Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung durch einen anderen Auftragnehmer.

Das Landgericht verurteilte die Firma zur Zahlung von rund 13.000 Euro (für Bodensanierung, Möbeleinlagerung, Küchendemontage, Ersatzwohnung). Dagegen legte der Handwerker Berufung ein: Eine Frist von zehn Tagen sei angesichts so umfangreicher Arbeiten objektiv zu kurz bemessen gewesen, erklärte er nun. Er sei aber weiterhin bereit, die Mängel zu beheben.

Dazu hätte der Handwerker Gelegenheit genug gehabt, entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf (22 U 33/24). Wenn er die Mängelbeseitigung innerhalb einer bestimmten Frist ankündige und diese Frist nicht einhalte, könne er sich nicht nachträglich darauf berufen, dass sie zu kurz gewesen sei. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Auftraggeber der Handwerksfirma bereits vorher erfolglos Fristen eingeräumt hätten.

Da die Firma auch die selbst gesetzte Frist untätig habe ablaufen lassen, ende nunmehr ihr Recht auf Nachbesserung. Die Auftraggeber könnten diese zulassen, sie seien dazu aber nicht mehr verpflichtet. Nach Ablauf der für die Nachbesserung gesetzten Frist hätten sie Anspruch auf Kostenvorschuss statt Nachbesserung.

Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24.10.2024 – 22 U 33/24

Juristischer Pressedienst

## Beauftragung von Rechtsanwälten durch GdWE

### Keine drei Angebote erforderlich

Bisher wurde im Allgemeinen angenommen, dass für die Beschlussfassung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) über die Beauftragung von Dienstleistern immer drei Angebote vorliegen müssen. Mit Urteil vom 18. Juli 2025 (V ZR 76/24) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun klargestellt, dass dies so nicht stimmt.

Die BGH-Richter hatten zwar früher entschieden, dass für die ordnungsgemäße Bestellung eines Verwalters immer drei Vergleichsangebote vorliegen müssen. Sie stellten nun aber klar, dass dieses Prinzip nicht einfach auf sämtliche Beauftragungen ausgeweitet werden kann. Vielmehr komme es immer darauf an, ob durch die unterschiedlichen Angebote den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der jeweiligen Leistungen aufgezeigt werden könnten.

#### ANGEBOT BEZIFFERT NICHT ENDPREIS

Dies sei bei der Beauftragung von Rechtsanwälten nicht der Fall – und somit die Einholung von Alternativangeboten unnötig. Die BGH-Richter begründeten dies damit, dass bei einer Abrechnung nach den gesetzlichen Honorartabellen zwischen den Angeboten ohnehin kein Preisunterschied bestehen könne. Zudem sei der Endpreis von Faktoren abhängig, die der Rechtsanwalt nur bedingt beeinflussen könne. Ob es zu einer außergerichtlichen Einigung komme oder ob ein Prozess über mehrere Instanzen geführt werde, hänge nicht nur von der anwaltlichen Beratung und Vertretung ab. Auch bei Honorarvereinbarungen komme es für den Endpreis entscheidend auf die Anzahl der geleisteten Stunden und nicht den Stundensatz an. Daher lasse sich auch nicht vorhersagen, ob im konkreten Fall eine Vergütung nach den Honorartabellen oder nach Stunden günstiger ausfalle. Auch

die Qualität der Arbeit der verschiedenen Rechtsanwälte lasse sich anhand eines Angebotes nicht beurteilen. Somit ließen sich verschiedene Angebote nicht tragfähig vergleichen.

#### DER FALL

Eine Bauträgerin errichtete eine Wohnungseigentumsanlage und veräußerte einen Großteil der Wohnungen. Da sie aber nicht alle Wohnungen verkaufte, blieb sie Teil der GdWE. Damit keine baurechtliche Verjährung eintritt, beauftragte die Verwalterin im Namen der GdWE drei Sachverständige mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums. Diese stellten erhebliche Baumängel fest. Daraufhin beauftragte die Verwalterin – ebenfalls ohne Beschluss der Gemeinschaft – eine Rechtsanwaltskanzlei mit der rechtlichen Prüfung der Ansprüche. Auf der nächsten Eigentümersversammlung ließ sich die Verwalterin die Einschaltung der Gutachter und der Kanzlei durch Beschluss nachträglich genehmigen. Zudem beschloss die Gemeinschaft, die Kanzlei mit der Verfolgung der Ansprüche zu beauftragen und hierfür eine Honorarvergütung zu vereinbaren. Die Bauträgerin focht die Beschlüsse an, weil nach ihrer Auffassung vor der Beauftragung Vergleichsangebote eingeholt hätten werden müssen.

#### NACHTRÄGLICHE GENEHMIGUNG

Die BGH-Richter stellten weiter klar, dass auch die nachträgliche Genehmigung von vom Verwalter eigenmächtig ergriffenen Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dies sei zumindest dann der Fall, wenn wie hier die Maßnahme selbst ordnungsgemäß sei.

Gerold Happ

## Eigentümer will seine baufällige Garage ersetzen

### Dass die neue etwas größer werden soll, macht die WEG-Erlaubnis für die bauliche Veränderung nicht ungültig

Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück einer Eigentümergemeinschaft (WEG) stand eine alte, baufällige Einzelgarage, die seit langem dem Eigentümer H zur Sondernutzung zugewiesen war. Die Baubehörde hatte den von H beantragten Abriss und einen ca. 50 cm längeren Neubau genehmigt. Auch die WEG beschloss mit Mehrheit, dass der Eigentümer auf seine Kosten eine Garage gleicher Bauart und gleichen Aussehens errichten dürfe – etwas größer als bisher, in der Standardgröße von 3,5 mal 7 Meter.

Die alte Garage war bereits abgerissen worden, als ein Miteigentümer gegen den WEG-Beschluss klagte. Beim Amtsgericht Hamburg-St. Georg hatte er jedoch keinen Erfolg (980b C 37/24 WEG). Wenn die WEG eine vom Eigentümer verlangte bauliche Veränderung genehmige, sei so ein Beschluss nur unter zwei Bedingungen unzulässig: Entweder, weil die Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestalte oder weil ein anderer Eigentümer dadurch ohne sein Einverständnis unbillig benachteiligt werde.

Das sei hier nicht der Fall. Die Garage werde um etwa 50 Zentimeter vergrößert und sehe ansonsten genauso aus wie die alte. Von einer erheblichen Umgestaltung der gesamten Wohnanlage könne daher keine Rede sein. Dass allein der klagende Miteigentümer durch die neue Garage unbillig benachteiligt würde, sei ebenfalls nicht ersichtlich. Wenn man die geringfügige Erweiterung des Baus überhaupt als Nachteil ansehen wollte, dann beträfe der Nachteil alle Eigentümer in gleichem Maß.

Entgegen der früheren Rechtslage stehe mit der WEG-Erlaubnis auch fest, dass der Eigentümer, dem die bauliche Veränderung erlaubt werde, die mit dem Bauvorhaben beanspruchte Gemeinschaftsfläche exklusiv nutzen dürfe. Eine Extra-Vereinbarung zu diesem Sondernutzungsrecht brauche es nach neuem WEG-Recht nicht mehr.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 23.05.2025 – 980b C 37/24 WEG  
Juristischer Pressedienst

# Wohnungseigentümer kämpfen um zweite Balkontür

Bauliche Veränderung ist zulässig – die Bedenken der Miteigentümer „rein hypothetisch“

In einer Wohnanlage im Münchner Stadtteil Bogenhausen verfügen viele der Eigentumswohnungen über eine ins Gebäude integrierte Loggia, also keinen außen angebauten Balkon. Von einem Zimmer aus war die Loggia über eine Balkontür zugänglich, im Zimmer daneben gab es ein Fenster zur Loggia hinaus. Das Ehepaar K wollte in seiner Wohnung das Fenster zu einer zweiten Balkontür umbauen.

Doch die Eigentümergemeinschaft (WEG) schmetterte den Antrag auf die bauliche Veränderung mit Mehrheit ab. Auf der Eigentümerversammlung formulierten Miteigentümer ihre Bedenken: Der Einbau einer zweiten Balkontür könnte die „konstruktive Stabilität“ beeinträchtigen, zudem könnten Kälte und Wasser ins Gebäude eindringen. Da man auch den Heizkörper vor dem Fenster versetzen müsse, könne sich dies auch negativ auf das ganze Heizungssystem auswirken.

Die Eigentümer K verklagten die WEG auf Zustimmung zum Umbau und setzten sich beim Amtsgericht München durch (1293 C 26254/24). Eigentümer könnten eine bauliche Veränderung verlangen, wenn sie keinen Miteigentümer in besonderer Weise beeinträchtigt. Die WEG habe jedoch keine konkreten, objektiven Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme benannt, sondern

nur hypothetische Risiken und unbegründete Sorgen.

Einen Heizkörper könne man ohne Weiteres versetzen, ohne dass sich dies in irgendeiner Weise auf die Heizungsanlage im Gebäude auswirke. Sollte die Baumaßnahme an der Fassade tatsächlich zum Eindringen von Kälte oder Wasser führen, würde diese „Gefahr“ allenfalls die Eigentümer K selbst treffen. In welcher Weise der Mauerdurchbruch andere Eigentümer beeinträchtigen könnte, sei nicht ersichtlich. Dass „die statische Sicherheit“ leiden könnte, sei äußerst unwahrscheinlich.

All diesen Bedenken könne die WEG im Übrigen Rechnung tragen, indem sie dem Ehepaar K auferlege, einen sachkundigen Planer und Fachunternehmen zu beauftragen, die in der Lage seien, statische Berechnungen durchzuführen und den Umbau nach den Regeln der Baukunst auszuführen. Hypothetische Risiken rechtfertigten es jedenfalls nicht, dem Antrag der Eigentümer K die Zustimmung zu versagen.

Urteil des Amtsgerichts München vom 27.05.2025 – 1293 C 26254/24

Juristischer Pressedienst

# WEG schließt Sammelvertrag mit Kabel-Anbieter

Das ist zulässig, auch wenn das so genannte „Nebenkostenprivileg“ fürs Kabelfernsehen abgeschafft wurde

Aufgrund einer Gesetzesänderung gilt seit Juli 2024 das so genannte „Nebenkostenprivileg“ für das Kabelfernsehen nicht mehr. Das bedeutet: Vermieter können die Kosten von „Signalierungsverträgen“ nicht mehr auf die Mieter umlegen.

Auf einer Eigentümerversammlung wurde trotzdem beschlossen, den Vertrag mit dem Kabel-Anbieter über den 30.6.2024 hinaus zu verlängern. Der Sammelvertrag kostete ab diesem Tag nicht mehr 6,46 Euro monatlich für jede Wohnung, sondern nur noch 2,26 Euro. Hätte die WEG den Sammelvertrag gekündigt, hätten die Miteigentümer jeweils einzeln einen Vertrag mit dem Kabel-Anbieter abschließen können – allerdings für 4,90 Euro pro Wohnung und Monat.

Vermietende Miteigentümer fochten den Beschluss zum Sammelvertrag an: Die Vereinbarung mit dem Kabel-Anbieter komme ausschließlich den Eigentümern zugute, die ihre Wohnungen nicht vermietet hätten und selbst Kabelfernsehen nutzten. Nach dem Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg verstößt der Sammelvertrag jedoch nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (980b C 24/24 WEG).

Das gelte jedenfalls dann, wenn die jährliche finanzielle Belastung für die vermietenden Miteigentümer so gering sei wie hier. Mit 27,12 Euro im Jahr seien sie nicht über Gebühr belastet, auch wenn sie die Kosten nicht mehr umlegen könnten und selbst kein Kabelfernsehen hätten.

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik



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

Fachbetrieb nach §19 WHG

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

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 6 96 71 57  
Büro Kirzarten: Tel. 07 66 1/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51 TÜV-Mängelbeseitigung

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆

Aktion: **Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Bei so einer Entscheidung seien einerseits die Interessen aller beteiligten Eigentümer zu berücksichtigen. Andererseits müsse das Gericht aber auch eine Lösung respektieren, die offenbar aus Sicht der Mehrheit in der Eigentümerversammlung „vertretbar“ sei. In das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer dürften Gerichte nur eingreifen, wenn ein Beschluss einzelne Eigentümer erheblich benachteilige. Das sei hier aber nicht der Fall.

(Die vermietenden Eigentümer haben gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung eingelegt, es ist also noch nicht rechtskräftig.)

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 17.01.2025 – 980b C 24/24 WEG

Juristischer Pressedienst

## WEG muss Heizungsanlage instandsetzen

Bei größeren Investitionen muss der Verwalter mehr als ein Handwerker-Angebot einholen

Die Eigentümer einer Hamburger Wohnanlage mit 18 Wohnungen mussten die störanfällige, veraltete Heizungsanlage instandsetzen. Die von der WEG geplante Maßnahme sollte etwa 19.000 Euro kosten – das entsprach 20 Prozent des WEG-Wirtschaftsplans für das Jahr 2024. Im Mai 2024 wurde auf einer Eigentümerversammlung über Vergabe und Finanzierung der Erhaltungsmaßnahme diskutiert und diese beschlossen.

Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss vor Gericht an, weil der WEG-Verwalter nur ein einziges Angebot von einer Handwerksfirma eingeholt und keine Alternativangebote vorgelegt hatte.

Man könne froh sein, überhaupt einen Heizungsinstallateur zu finden, rechtfertigte sich der Verwalter. Er habe vor der Versammlung in seinem näheren Umkreis vier weitere Handwerksfirmen angerufen. Doch die Lage auf dem Handwerkermarkt sei so angespannt, dass diese kein Termine frei und daher auch keine Angebote abgegeben hätten.

Mit dieser Argumentation war das Amtsgericht Hamburg-St. Georg nicht einverstanden: Der Beschluss zur Vergabe widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung (980b C 26/24 WEG). Wenn nur ein Angebot vorliege, könnten die Eigentümer kaum einschätzen, ob der Kostenvoranschlag korrekt kalkuliert und angemessen sei. Das sei trotz der angespannten Situation auf dem Handwerkermarkt nicht ausreichend.

Angesichts einer so hohen Investition dürfe sich der Verwalter nicht darauf beschränken, Firmen in seiner Nähe anzurufen: Nicht einmal um Handwerker im Umkreis der Wohnanlage habe er sich bemüht. Um den Beschluss richtig vorzubereiten, hätte er weitere Angebote beschaffen oder zumindest das einzige Angebot so erläutern müssen, dass es die Eigentümer sachkundig beurteilen könnten.

Was für ein Aufwand für WEG-Verwalter zumutbar sei, hänge in erster Linie von den Kosten der Maßnahme im Verhältnis zur Größe der Wohnanlage ab. Übersteige das Auftragsvolumen, wie hier, 20 Prozent des im Wirtschaftsplan kalkulierten WEG-Budgets, sei die Abfrage von vier Angeboten jedenfalls unzureichend.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 04.04.2025 – 980b C 26/24 WEG

Juristischer Pressedienst

**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

**Immobilienverkauf  
ist Vertrauenssache**

Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkenntnis

ÜBER 35 JAHRE  
Haus & Grund  
Immobilien GmbH Freiburg

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

# Wasserführende Kaminöfen

## Zwei Fliegen mit einer Klappe

Ein wasserführender Kaminofen heizt nicht nur seine direkte Umgebung am Standort. Mit ihm lässt sich auch die Zentralheizung unterstützen.

Ein beliebter Wohnkomfort an kühlen Herbst- und Wintertagen: das gemütlich lodernde Feuer eines Kaminofens. Dabei erwärmt sich der Raum jedoch mitunter zu schnell und zu stark, sodass man das Fenster öffnen muss. Manch einer entscheidet sich deshalb bei einer Neuanschaffung für einen wasserführenden Kaminofen.

Der ist zwar teurer als ein normaler Kaminofen, hat aber den Vorteil, dass mit der erzeugten Wärme auch das zentrale Heizungssystem unterstützt werden kann. Je nach Leistung können ein bis zwei Drittel der Heizleistung so erbracht werden. Gerade in der Übergangszeit oder an besonders kalten Tagen ist das ein energetischer Vorteil.

### HÄUFIGKEIT DER NUTZUNG KLÄREN

Voraussetzung dafür ist ein Kaminofen mit einer sogenannten Wassertasche. Dort wird das Wasser durch den Brennvorgang erhitzt und dann an einen Pufferspeicher im Heizungsraum weitergeleitet. Über den Pufferspeicher gelangt das erwärmte Wasser dann in den Heizungs- und Warmwasserkreislauf.

Der Einbau eines solchen Ofens und eines ausreichend großen Pufferspeichers ist mit deutlich mehr Aufwand verbunden als der Einbau eines normalen Kaminofens. Interessierte sollten sich deshalb zunächst die Frage stellen, wie oft sie den Ofen in der kälteren Jahreszeit tatsächlich nutzen wollen. Wer dies nur an wenigen Tagen vorhat, für den lohnt der Einbau eines wasserführenden Kaminofens weniger.

Wer den Ofen dagegen öfters nutzt oder auch eine Unterstützung für die Zentralheizung einplant, für den ist ein wasserführender Kaminofen eine gute Option. Um die elektronische Regelungs-technik zu betreiben, ist es allerdings notwendig, dass das System ans Stromnetz angeschlossen ist.

### SCHORNSTEINFEGER UND ANDERE EXPERTEN FRAGEN

Vor einer solchen Entscheidung sollten unbedingt verschiedene Fachleute hinzugezogen werden. Besonders wichtig ist dabei der Schornsteinfeger, da er die abschließende Abnahme des Ofens vornimmt, bevor dieser in Betrieb gehen darf. Ebenfalls ratsam ist eine Beratung durch Ofenbauer und Heizungsinstallateure.

Gemeinsam mit den Fachleuten gilt es zu prüfen, ob die örtlichen Gegebenheiten den Einbau eines Kaminofens überhaupt zulassen: Gibt es ausreichend Platz für den Ofen? Können die notwendigen Abstände zu brennbaren Bauteilen eingehalten werden? Ist der vorhandene Schornstein geeignet und ausreichend lang? Wo könnte ein Pufferspeicher platziert werden? Und schließlich: Wie lassen sich Ofen und Pufferspeicher über Leitungen sinnvoll in das zentrale Heizungssystem integrieren?

Zudem muss berechnet werden, wie groß beziehungsweise leistungsfähig ein solcher Ofen überhaupt sein muss, damit die angestrebten Ziele erreicht werden. Auch der energetische Zustand eines Hauses spielt dabei eine Rolle. Hier können Energieberater weiterhelfen.

### INSTALLATION IM ALT- UND NEUBAU MÖGLICH

Sind die Voraussetzungen gegeben, kann ein wasserführender Kaminofen sowohl in ältere wie auch in neue Häuser eingebaut werden. Je nach Ausstattung kann so eine bestehende fossile Heizung oder Wärmepumpe unterstützt werden.

In Neubauten mit Wärmepumpe gilt dies insbesondere für sehr kalte Tage. Auch hier muss die nötige Heizleistung gut kalkuliert werden, und Wärmepumpe, Kaminofen sowie auch Pufferspeicher sollten passend dimensioniert sein. Vorteilhaft und umweltfreundlich ist der Einbau eines Feinstaubfilters sowie einer elektronischen Abbrandsteuerung, die die Luftzufuhr automatisch reguliert und das Verbrennen des Holzes effizienter macht.

### BLEIBT DIE FRAGE: SCHEITHOLZ ODER PELLETS?

Befeuern lässt sich ein wasserführender Kaminofen wie jeder andere Kaminofen mit Scheitholz von Hand oder automatisiert mit Pellets. Dies hat den Vorteil, dass der Kaminofen an kalten Tagen auch das zentrale Heizungssystem unterstützen kann, ohne dass Holz von Hand nachgelegt werden muss.

In puncto Kosten sind wasserführende Kaminöfen aufgrund des höheren technischen Aufwands – insbesondere durch den integrierten Wärmetauscher – teurer als vergleichbare Modelle ohne Wasserführung. Zusätzlich fallen Ausgaben für einen Pufferspeicher sowie für den Anschluss an das zentrale Heizungssystem an.

Noch kostspieliger wird es, wenn man sich für ein automatisch mit Pellets befeuertes Modell entscheidet. Diese sind in der Regel deutlich teurer als handbeschickte Holzöfen.

Wer die Gesamtkosten betrachtet – also für den Kaminofen selbst, die Montage, den Anschluss an das Heizsystem und den Pufferspeicher –, muss daher mit erheblich höheren Investitionen rechnen als bei einem herkömmlichen Kaminofen.

Karin Birk

**Schätzle  
Ofenbau  
Freiburg**

Ingeborg-Krummer-  
Schroth-Str. 23  
79106 Freiburg

Telefon: 0761 - 21 44 747  
Mail: [info@ofenbau.com](mailto:info@ofenbau.com)  
[www.ofenbau.com](http://www.ofenbau.com)

# Beleuchtung

## Richtig ins Licht gesetzt

Wer einmal unter grellen Lampen gemütlich essen wollte oder versucht hat, bei unzureichenden Lichtverhältnissen zu arbeiten, der weiß: Licht ist viel mehr als Beleuchtung.

Es beeinflusst den menschlichen Körper auf dreierlei Weise: Zum einen ist es Grundvoraussetzung für unsere visuelle Wahrnehmung – ohne Licht können wir nichts sehen. Wir brauchen Licht, um unsere Umgebung zu erfassen, um Farben, Kontraste, Schatten, materielle Strukturen und Gesichter erkennen zu können. Zum anderen beeinflusst es unsere Stimmung, zum Beispiel beim gemütlichen Entspannen nach Feierabend. Und schließlich hat Licht auch eine nonvisuelle Wirkung. Es regelt unseren Schlaf-Wach-Rhythmus und steuert viele biologische Prozesse im Körper. „Ein gutes Lichtkonzept beschäftigt sich mit der Frage, wie viel Licht in welcher Qualität zu welchem Zweck an welchem Ort gebraucht wird“, erklärt Iris Vollmann von der Pressestelle Licht.de, eine Brancheninitiative des Verbands der Elektro- und Digitalindustrie ZVEI e. V.

Unterschiedliche Tätigkeiten erfordern unterschiedliche Beleuchtungen. Eine ausreichende Grundbeleuchtung dient der Orientierung im Raum. Dabei geben die Leuchten das Licht zur Decke ab oder verteilen es gleichmäßig nach allen Seiten. Gerichtetes Licht wiederum erhellt einzelne Bereiche wie die Lesecke oder den Esstisch. Vervollständigt wird das Konzept durch sogenanntes Stimmungslicht, das beispielsweise im Wohnraum für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

### EINE STIMMIGE BELEUCHTUNG SCHAFFT WOHLBEHAGEN

Aber nicht nur die Position der Leuchtquelle, sondern auch die Qualität des Lichts – die sogenannte Lichtfarbe – spielt eine entscheidende Rolle. Wer konzentriert im Homeoffice arbeiten möchte, benötigt eine andere Lichtfarbe als eine Person, die sich gemütlich zur Entspannung auf das Sofa niederlässt.

Die Lichtfarbe, gemessen in Kelvin, entscheidet darüber, ob wir das Licht als eher kalt oder eher warm empfinden. Warmweißes Licht (2.700 bis 3.300 Kelvin) wird als gemütlich und behaglich empfunden. Neutralweißes Licht (3.300 bis 5.300 Kelvin) erzeugt eine eher sachliche Stimmung, und tageslichtweißes Licht (über 5.300 Kelvin) wirkt kühl und nüchtern. Diese Angaben findet man in der Regel auf den Verpackungen der jeweiligen Leucht-

mittelhersteller. Besonders innovative Modelle lassen sich sogar komplett über die sogenannte Gestentechnik steuern. Dabei wird lediglich die Hand unter die Leuchte gehalten. Ein eingebauter Helligkeitssensor erkennt die kurzzeitige Abdunkelung, und das Licht wird je nach Dauer der Geste ausgeschaltet, gedimmt oder es verändert stufenlos seine Lichtfarbe. Auch sehr praktisch: Manche Leuchtmittel lassen sich via Bluetooth mit dem Smartphone steuern. So kann man unkompliziert bereits vorhandene Lampen durch den Austausch des Leuchtmittels mit neuen Funktionen ausstatten.

### SPEZIELLE LÖSUNGEN FÜR SPEZIELLE WOHN-SITUATIONEN

Die meisten Menschen bevorzugen es, ihre Wohnräume möglichst mit natürlichem Tageslicht zu erhellen. Doch gerade in Fluren, Bädern oder innenliegenden Bereichen fehlt dieses oft – Problemzonen, was die Lichtplanung betrifft. Auch im Esszimmer zeigt sich eine Herausforderung: Bei ausziehbaren Tischen sollten alle Gäste gleichmäßig ausgeleuchtet sein, niemand soll im Halbdunkel sitzen.

Genau hier spielen Pendelleuchten mit besonderen Funktionen ihre Stärken aus. Einige Modelle lassen sich flexibel anpassen: So können Leuchtarme auseinandergezogen oder einzelne Leuchtkörper entlang einer Schiene nach rechts und links verschoben werden – für eine optimale Ausleuchtung je nach Raumnutzung. Ebenso gestalterisch herausfordernd: Das Ambiente einer offenen Küche wird zunehmend dem angrenzenden Wohnbereich angepasst. Eine Kochinsel mit herkömmlichem Dunstabzug und integrierter Beleuchtung würde die wohnliche Optik definitiv stören. Eine kluge Idee sind daher Leuchten, die optisch auch im Wohnbereich eine gute Figur machen. In deren Inneren befindet sich zusätzlich eine ausgeklügelte Umlufttechnik. Notwendige Filter können unkompliziert gereinigt und ausgetauscht werden.

### WENN EIN KABELAUSLASS FEHLT

Natürlich haben die akkubetriebenen Leuchten eine neue Ära der Raumbeleuchtung eingeläutet. Insbesondere bei kniffligen Raumsituationen sind sie enorm praktisch. Der integrierte Akku ermöglicht den Betrieb völlig unabhängig von elektrischen Anschlüssen und Kabelauslässen. Manche Hersteller bieten sogar akkubetriebene Wandleuchten an. So lassen sich beispielsweise Treppenstufen beleuchten, auch wenn keine Kabelauslässe vorhanden sind. Die Leuchte wird mit einer Halterung an der Wand befestigt. Zum Aufladen des Akkus lässt sich die Leuchte von der Halterung nehmen und an einen USB-Port anschließen.

Susanne Speckter

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

**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

# Fehler bei der Sanierung vermeiden

## Schimmel nach dem Fenstertausch

Wer alte Fenster gegen neue tauscht, hofft auf sinkende Heizkosten und besseren Wohnkomfort. Der Grund: Neue Fenster verringern Wärmeverluste nach draußen und sind dichter als alte. Doch falsch gemacht, kann ein Fenstertausch zu Schimmel führen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher im Zuge des Fenstertauschs ein Lüftungskonzept erstellen. Dabei wird geprüft, ob die Feuchtigkeit in der Raumluft weggelüftet werden kann. Zudem ist ein Mindestwärmeschutz, insbesondere im Bereich der Leibungen, erforderlich – das erhöht die Oberflächentemperatur an kritischen Stellen der Wand. Schimmel hat dann keine Chance, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau.

Neue Fenster sind bei fachgerechtem Einbau wesentlich dichter als alte Fenster, die oft verschlissene Dichtungen haben und häufig auch verzogen sind. Nach der Modernisierung entweicht durch den dichteren Anschluss an die Wand weniger Luft über die Fugen. Das hat den Vorteil, dass im Winter die warme Raumluft im Hausinneren bleibt und unerwünschte, zu hohe Wärmeverluste vermieden werden. Die dichteren Fenster verhindern aber auch, dass die verbrauchte, feuchte Raumluft durch frische, trockene Luft ersetzt wird. Zuvor konnte die feuchte Luft über die undichten Fugen der alten Fenster unkontrolliert entweichen.

### AUSREICHENDEN LUFTAUSTAUSCH ERMÖGLICHEN

Ohne weitere Maßnahmen kann ein Fenstertausch daher zu Schimmel führen. „Der gesundheitsschädliche Pilz wächst dort, wo warme, feuchte Raumluft auf kalte Raumbooberflächen trifft und kondensiert“, erklärt Hettler. Ein Beispiel: Die Wandoberfläche ist in ungedämmten Altbauten besonders kalt, speziell im Bereich von Wärmebrücken etwa in einer Gebäudeecke. Außerdem besteht vor allem dort ein erhöhtes Schimmelrisiko, wo die Raumluft schlecht umgewälzt wird – beispielsweise hinter einem Schrank – und die Außenwand nicht oder schlecht gedämmt ist. Hier entstehen dann die unschönen, meist schwarzen Stellen.

„Bei einem Fenstertausch, der mehr als einzelne Fenster umfasst, ist daher ein Lüftungskonzept Pflicht“, so Hettler. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten sich hier von Fachleuten beraten lassen. Diese stellen sicher, dass auch nach dem Fenstertausch die Feuchtigkeit der Raumluft abgeführt werden kann. Generell gilt: Ein Gebäude sollte immer so beschaffen sein, dass auch bei Abwesenheit aller Personen die im Raum beispielsweise durch Pflanzen entstehende Feuchtigkeit abgelüftet wird. Dafür ist nicht zwingend eine Lüftungsanlage mit Lüftungskanälen notwendig. Auch über Luftdurchlässe in der Fassade oder in den Fenstern kann ein zusätzlicher Luftaustausch sichergestellt werden, etwa mit Fensterfalzlüftern oder Aufsatzlüftern auf dem Fensterrahmen. Sie sind kostengünstig, allerdings energetisch nicht optimal. Ein Abluftlüfter, der feuchte, verbrauchte Luft aus Bad oder Küche zieht, unterstützt in Kombination mit den Luftdurchlässen dabei, die weiteren Räume mit einem erforderlichen Mindestmaß zu lüften.



Effizienter als Ablüfter sind geregelte Zu- und Abluftanlagen. Sie sorgen automatisch für den erforderlichen Luftaustausch. Fast immer sind Lüftungsanlagen mit einer guten Wärmerückgewinnung ausgestattet – das spart zusätzlich Heizenergie. Gut für Allergiker ist zudem, dass die Anlagen Feinstaub und Pollen aus der Außenluft filtern können. So wird das Wohnen komfortabler. Wird eine Wohnung vermietet und hat man das Lüftungsverhalten der Mieter nicht selbst in der Hand, wird dort ein Lüftungskonzept und die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen umso wichtiger.

### MINDESTWÄRMESCHUTZ RUND UM DAS FENSTER WICHTIG

Da neue Fenster energetisch deutlich besser und dichter als alte sind, schlägt sich bei einer ungedämmten Fassade die

Foto: Zukunft Altbau

## 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

Feuchtigkeit der warmen Raumluft nicht mehr an der Fensterscheibe nieder, sondern an der kalten Außenwand. Das kann zu Schimmel führen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher sicherstellen, dass die Oberflächentemperatur der Wand um das Fenster herum hoch genug ist, um Schimmelschäden zu verhindern. Fachleute sprechen hier vom Mindestwärmeschutz, der eingehalten werden muss.

„Welche Maßnahmen zur Einhaltung des Mindestwärmeschutzes erforderlich sind, hängt vor allem von der Konstruktion und vom Wärmeverlust der Wand ab“, sagt Waldemar Dörr vom Fachverband Glas Fenster Fassade Baden-Württemberg. „Aber auch die Qualität der Fenster und wie sie in die Wand eingebaut sind, spielt eine Rolle.“ Der Mindestwärmeschutz ist insbesondere dann wichtig, wenn man keine Fassadendämmung anbringen kann, etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden. In diesem Fall gilt es, genau hinzuschauen und zusätzliche Expertise beispielsweise über einen spezialisierten Energieberater oder ein Bauphysikbüro zu nutzen.

Fachleute aus dem Handwerk bringen dünne Dämmplatten in der Laibung und unter der Fensterbank an. Sie sind jeweils notwendig, um die Oberflächentemperatur um das Fenster

herum auf das erforderliche Niveau zu erhöhen. Dadurch wird der Mindestwärmeschutz eingehalten und das Risiko der Schimmelbildung reduziert. Mit dem Begriff Fensterlaibung (auch Fensterleibung) bezeichnet man die senkrechten seitlichen Flächen links und rechts einer Fensteröffnung.

Wer zeitgleich die Fassade dämmt oder in den vergangenen Jahren gedämmt hat, hat noch bessere Karten. „Eine fachgerechte Fassadendämmung verringert das Schimmelrisiko enorm, denn mit ihr steigt die Temperatur an den Innenseiten der Außenwände“, so Dörr. „Das wiederum verhindert, dass Feuchtigkeit aus der Luft dort kondensiert. Dämmen ist deshalb eine sehr effektive Maßnahme gegen Schimmel.“ Der gleichzeitige Fenstertausch und die Dämmung hat außerdem den Vorteil, dass die neuen Fenster direkt in der Dämmebene eingebaut werden können. Dies setzt voraus, dass der Rollladen oder Sonnenschutz mit erneuert wird. Das reduziert den Wärmeverlust auf ein Minimum, außerdem wird es so auch noch heller in den Räumen.

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

## Praktische Heiztipps für die kalte Jahreszeit

### Mit richtigem Heizen und Lüften Geld sparen

Während der Heizsaison richtig zu heizen und zu lüften lohnt sich. Mit einigen Kniffen können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die jährlichen Heizkosten um bis zu 20 Prozent reduzieren. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Mit leichten Anpassungen lassen sich in einem durchschnittlichen Haushalt in einem Altbau bis zu 200 Euro im Jahr einsparen. Wichtig sind eine moderate Raumtemperatur, eine auf den eigenen Tagesablauf eingestellte Temperaturregelung, korrektes Lüften sowie das Vermeiden von Wärmestaus durch verdeckte Heizkörper.

Viele Menschen heizen in der kalten Jahreszeit zu viel und zahlen dafür unnötig hohe Heizkosten. Immerhin: Mehr als zwei Drittel des gesamten Energieverbrauchs der deutschen Privathaushalte entfallen aufs Heizen. In vielen Wohnungen steigen die Raumtemperaturen im Herbst und Winter auf 23 bis 24 Grad Celsius. Oft reichen jedoch schon 19 bis 20 Grad für ein angenehmes Raumklima. Vor allem in älteren Gebäuden ist die Absenkung der Temperatur bei den Heizkosten spürbar. Als Faustregel gilt: Pro Grad weniger sinkt der Energieverbrauch um sechs Prozent. „Reduziert man die Raumtemperatur beispielsweise von 23 auf 20 Grad, spart man fast ein Fünftel der Heizkosten“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau.



### HEIZKOSTEN SPAREN: WENIGER IST MEHR

Die passende Raumtemperatur ist der Schlüssel zu geringeren Heizkosten. Frank Hettler betont: „Das Thermostatventil kann in Wohn-, Arbeits- und Kinderzimmer auf Stufe drei gestellt werden. Damit erreicht man eine Temperatur von 20 Grad Celsius.“

Derartige Temperaturen sind nicht in allen Zimmern erforderlich. Für Schlafräume und selten genutzte Zimmer genügt in der Regel die Stufe zwei am Heizkörperregler. Ideal sind dort Temperaturen von 16 bis 18 Grad. In der Küche reicht diese Einstellung ebenfalls, da das Kochen zusätzliche Wärme liefert. Zudem senkt eine kühlere Küche den Stromverbrauch des Kühlschranks. Im Bad wiederum ist die Stufe drei bis vier angemessen.

Wichtig zu beachten: Die Stufen eins bis fünf am Heizungsregler stehen für die Raumtemperatur, nicht für die Geschwindigkeit, mit der der Raum aufgeheizt wird. Eine höhere Stufe führt also nicht zu schnellerem Heizen, sondern lediglich zu einer – oft unnötig – höheren Endtemperatur.

### TEMPERATUR AN DEN TAGESABLAUF ANPASSEN

Keiner zu Hause? Dann sollte man das Thermostatventil herunterdrehen. Stufe eins bis zwei ist bei mehreren Stunden Abwesenheit ratsam. Am Regelgerät der Heizungsanlage stellt man auch die automatische Nachtabsenkung ein: Etwa eine Stunde vor der

Betruhe kann man die Solltemperatur bereits von 20 auf 16 Grad absenken. Eine Stunde vor dem Aufstehen sollte sie dann hochge-regelt werden, damit die Räume wieder warm sind. Außerdem gilt es zu bedenken, dass der Tagesablauf am Wochenende anders ist. Diese zeitgesteuerte Temperaturregelung lässt sich mit fast allen Heizungssteuerungen umsetzen.

#### HEIZTEMPERATUR ABSENKEN LOHNT SICH

Ein Mythos besagt, dass das Wiederaufheizen eines Hauses nach einer Absenkephase mehr Energie verbrauche, als durch die reduzierte Temperatur eingespart wird. Energieexperte Frank Hettler widerspricht dem klar. „Das Absenken der Temperatur ist sinnvoll. Messungen belegen, dass die Einsparungen höher sind als der Mehrverbrauch beim Wiederaufheizen.“ Ob morgens nach einer kühlen Nacht oder nach längerer Abwesenheit – das vorübergehende Absenken und spätere Hochfahren der Heizung spart stets mehr Energie als ein durchgehend beheiztes Gebäude. Bei längerer Abwesenheit im Winterhalbjahr – etwa während eines Urlaubs – kann die Raumtemperatur übrigens problemlos auf zwölf bis 15 Grad abgesenkt werden.

#### RICHTIG LÜFTEN – WÄRME ERHALTEN, FEUCHTIGKEIT VERMEIDEN

Auch in der kalten Jahreszeit ist regelmäßiges Lüften unverzichtbar. Nicht nur für ein gesundes Raumklima, sondern auch, um Feuchteschäden zu vermeiden. Am effektivsten und energieeffizientesten ist das Querlüften: Dabei werden gegenüberliegende Fenster gleichzeitig weit geöffnet. Die verbrauchte, feuchte Raumluft wird dadurch schnell gegen frische, trockene Außenluft ausgetauscht. Besonders in Küche und im Bad ist diese Methode wichtig, da beim Kochen, Duschen oder Wäschewaschen besonders viel Feuchtigkeit entsteht.

Im Winter gilt die Faustregel: mehrmals täglich für fünf bis zehn Minuten lüften. In Wohn- und Schlafräumen reichen meist drei kurze Lüftungsphasen – morgens, mittags und abends. In der Heizperiode sollten die Fenster auf keinen Fall gekippt werden. Das verlängert den Luftaustausch unnötig, führt zu Wärmeverlusten und lässt die Wände rund um das Fenster auskühlen. Diese müssen anschließend mit zusätzlicher Heizenergie wieder aufgeheizt werden, was den Energieverbrauch in die Höhe treibt. Das gilt auch für das WC, auch hier hilft stoßlüften am wirkungsvollsten gegen unangenehme Gerüche.

Auch das falsche Platzieren von Möbeln und Vorhängen beeinflusst die Heizleistung. Heizkörper sollten nicht durch Sofas, Schränke oder schwere Vorhänge verdeckt werden. Dies behindert die Luftzirkulation und verursacht Wärmestaus. Die warme Luft kann sich nicht frei im Raum verteilen. Die Folge: ein höherer Energieverbrauch bei gleichzeitig geringerem Wohnkomfort.

#### ENTLÜFTEN UND ENERGIE SPAREN

Zum Start der Heizsaison sollten Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Heizkörper überprüfen und bei Bedarf entlüften. Denn Luft im Heizkörper mindert die Heizleistung deutlich. Dadurch werden die Räume langsamer warm, gegebenenfalls wird das angestrebte Temperaturniveau gar nicht erreicht. Wer daraufhin die Heizung höher dreht, um die gewünschte Temperatur zu erreichen, verschwendet Heizenergie.

## Energetische Sanierung: So viel Geld gibt es vom Staat

### Finanzielle Förderung für Einzelmaßnahmen und Gesamtsanierung

Wer sein Haus energetisch saniert, steigert den Wohnkomfort und spart langfristig Kosten. Die staatliche Förderung hilft, die Investition zu finanzieren. Hier den Durchblick zu behalten, ist für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer jedoch nicht ganz einfach. Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hat aus diesem Grund die wichtigsten Zuschüsse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zusammengestellt. Derzeit gelten die Förderregeln der alten Bundesregierung weiter, die neue hat hier bislang keine Änderung vorgenommen.

Fragen beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

#### ZUSCHUSS FÜR DEN HEIZUNGSTAUSCH

Mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen erhalten eine Förderung zwischen 30 und 70 Prozent der Investitionskosten. Die förderfähigen Kosten liegen bei maximal 30.000 Euro für die

eigengenutzte Wohneinheit. Für den Heizungstausch in einem selbst genutzten Einfamilienhaus sind daher bis zu 21.000 Euro Förderung drin. Für Holzheizungen mit besonders wenig Staube-missionen kommt noch ein Bonus von pauschal 2.500 Euro hinzu.

Bei Mehrparteienhäusern gibt es abweichende Förderregeln. Für die erste Wohneinheit solcher Gebäude liegen die förderfähigen Kosten beim Heizungstausch bei 30.000 Euro. Für jede weitere Wohneinheit fallen die förderfähigen Kosten niedriger aus. Für die zweite bis sechste Wohneinheit sind es noch jeweils 15.000 Euro. Ab der siebten sind es jeweils 8.000 Euro. Zu beachten ist: Die Summe der förderfähigen Ausgaben in Mehrparteienhäusern ist gleichmäßig auf die Wohneinheiten aufzuteilen.

Wer einen Antrag stellt, muss zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits einen Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit dem Instal-lateur oder Lieferanten geschlossen haben. Der Vertrag muss durch eine entsprechende Klausel rückgängig gemacht werden können, falls keine Förderung bewilligt wird. Für die Zuschuss-vergabe beim Heizungstausch ist die Förderbank KfW zuständig.

### FÖRDERUNG FÜR DÄMMUNG UND LÜFTUNGSANLAGEN

Für weitere Effizienzmaßnahmen gibt es ebenfalls Zuschüsse, beispielsweise für die Dämmung der Gebäudehülle und den Einbau einer Lüftungsanlage. Hier ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zuständig. Der Fördersatz beträgt bis zu 20 Prozent: Der Grundfördersatz liegt bei 15 Prozent, bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) kommen fünf Prozentpunkte Bonus hinzu. Die bis zu 20 Prozent Förderung gelten auch für die Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung, wie beispielsweise den hydraulischen Abgleich. Die maximal förderfähigen Ausgaben für Effizienzmaßnahmen liegen bei 60.000 Euro pro Wohneinheit, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt, und bei 30.000 Euro ohne Sanierungsfahrplan.

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen können addiert werden. Für ein Einfamilienhaus oder für die erste Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus gilt daher eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 90.000 Euro, wenn die Heizung getauscht und eine oder mehrere Effizienzmaßnahmen mit individuellem Sanierungsfahrplan durchgeführt werden.

Der Heizungstausch kann dabei nur einmalig beantragt werden, während die BAFA-Förderung für unterschiedliche Einzelmaßnahmen jährlich von neuem gestellt werden kann.

### KREDIT UND ZUSCHUSS FÜR GESAMTSANIERUNG

Komplettsanierungen werden mit bis zu 45 Prozent gefördert. Hier gibt es von der KfW einen zinsgünstigen Förderkredit mit Tilgungszuschuss. Die förderfähigen Kosten liegen bei bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit. Bis zu 67.500 Euro Förderung gibt es hier also je Wohnung. Möglich ist eine finanzielle Förderung für die Effizienzhaus-Standards 85, 70, 55 und 40.

Alternativ zur BAFA- und KfW-Förderung ist die steuerliche Begünstigung nach Einkommenssteuerrecht möglich. Die Steuerlast sinkt dann über drei Jahre hinweg um insgesamt 20 Prozent, was bei maximal anrechenbaren Kosten von 200.000 Euro insgesamt 40.000 Euro Steuervorteil bringt.

### ENERGIEBERATUNG NUTZEN

Die Expertinnen und Experten von Zukunft Altbau raten dazu, frühzeitig mit Hilfe einer Energieberatung zu prüfen, wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihr Gebäude auf erneuerbare Energien umstellen und – falls dies notwendig ist – teilweise oder komplett energetisch sanieren können. Thema der Energieberatung ist auch, welche Förderung in Frage kommt. Die Beratung wird zu 50 Prozent gefördert. Die maximale Förder-summe liegt bei 650 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 850 Euro für Wohngebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten.

## Funktionieren statt frieren: So machen Sie jetzt Ihre Heizung fit für die Heizsaison

- Hydraulischer Abgleich, Entlüften und Wasserdruck: Diese Tipps sorgen für mehr Heizeffizienz.
- Analog und digital: Darum sollten vor dem Start der Heizsaison die Heizkörper-Thermostate gecheckt werden.
- Was sonst noch zur perfekten Vorbereitung der Heizung für die kalte Jahreszeit gehört, erklärt Markus Lau, Technikexperte beim Deutschen Verband Flüssiggas e.V. (DVFG).

Und plötzlich ist Herbst: Während die Sonne tagsüber noch für angenehme Temperaturen sorgt, kündigen die kühleren Morgen- und Abendstunden bereits die Heizsaison an. Es lohnt sich,

diesen Zeitpunkt zu nutzen, um die Heizung optimal vorzubereiten. Wer jetzt prüft, ob die Heizungsanlage reibungslos läuft, kann der kalten Jahreszeit mit einem sicheren Gefühl entgegenblicken. „Nichts ist ärgerlicher, als wenn im Winter die Heizung das Zuhause nicht wie gewünscht wärmt“, sagt Markus Lau, Technikexperte beim Deutschen Verband Flüssiggas e.V. (DVFG). „Mit ein paar Handgriffen lassen sich vorab einige der häufigsten Fehlerquellen beseitigen.“

Beratung  
Planung  
Ausführung



**KELLER**  
Sanitäre Anlagen & Service • Heizung



*Einfach Wohlfühlen...*

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

„die richtige Wahl seit 1875“



HEIZUNG SANITÄR

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

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



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

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

**TIPP 1: HYDRAULISCHEN ABGLEICH MACHEN**

Damit eine Heizung effizient arbeitet, müssen alle Komponenten des Heizsystems optimal aufeinander abgestimmt sein. Genau dafür sorgt der sogenannte hydraulische Abgleich. Er stellt sicher, dass die Wärme im Gebäude richtig verteilt wird. Ein Beispiel zeigt, warum das wichtig ist: Stufe 3 am Heizkörper-Thermostat soll den Raum auf 20 Grad erwärmen. Bleibt die Temperatur darunter, ist das oft ein Zeichen dafür, dass der Heizkörper zu wenig Heizwasser erhält. Statt die Ursache zu beheben, wird in der Praxis häufig einfach das Thermostat weiter aufgedreht. Das kann den Mangel zwar ausgleichen, führt aber zu höherem Energieverbrauch und unnötig hohen Heizkosten. „Durch einen hydraulischen Abgleich erhält jeder Heizkörper genau die Menge an Wärme, die er braucht, um die eingestellte Raumtemperatur zu erreichen“, sagt Markus Lau. „Dadurch lässt sich bis zu 15 Prozent Energie sparen.“ Den hydraulischen Abgleich übernimmt eine Fachkraft für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

**TIPP 2: HEIZUNG ENTLÜFTEN UND WASSERDRUCK PRÜFEN**

Nach dem Sommerschlaf ist vor dem Hochbetrieb: Das Entlüften der Heizkörper ist dafür ein wichtiges Vorbereitungs-To-do. Der einfache Grund: „Luft leitet Wärme schlechter als Wasser. Daher arbeiten gut entlüftete Heizkörper deutlich effizienter und sparen Energiekosten“, sagt Markus Lau. Bei der Entlüftung der Heizkörper sind Strategie und Reihenfolge entscheidend: Zunächst Heizung und Umwälzpumpe ausschalten. Dann am besten zuerst den Heizkörper entlüften, der sich am dichtesten an der Heizungsanlage befindet. Dafür den passenden Entlüftungsschlüssel sowie einen Lappen und ein Gefäß zum Auffangen des Wassers bereithalten. Jetzt langsam das Ventil mit dem Entlüftungsschlüssel gegen den Uhrzeigersinn öffnen. Die Luft entweicht mit einem hörbaren Zischen. Wenn konstant Wasser austritt, das Ventil schnell schließen, mit dem Lappen abtrocknen und kontrollieren, dass es auch wirklich dicht ist. Nachfolgend mit den weiteren Heizkörpern fortfahren. Wichtig: Nach dem Entlüften unbedingt den Wasserdruck der Anlage überprüfen – und gegebenenfalls Wasser nachfüllen. Der Wasserdruck lässt sich am Manometer der Heizungsanlage ablesen. Er sollte stets im grün eingefärbten Bereich liegen.

**TIPP 3: EINSTELLUNG UND FUNKTION DER HEIZKÖRPER-THERMOSTATE PRÜFEN**

Analog oder digital: Mit modernen Thermostaten lässt sich die Effizienz der Heizung steigern. Dafür müssen sie optimal funktionieren: Ihre Einstellung sollte gerade zum Start der neuen Heizsaison überprüft werden. Für digitale Thermostate heißt das: Batteriestand, Heizprofile und andere Einstellungen checken. Eventuell haben sich auch Präsenz- und Abwesenheitszeiträume verändert, etwa durch andere Bürozeiten oder Freizeitaktivitäten. „Sind digitale Thermostate an den Bedarf von Bewohnerinnen und Bewohnern angepasst, sorgen sie automatisch für die richtige Raumtemperatur – ohne aufwendiges Hoch- und Runterdrehen der Thermostate“, sagt Markus Lau. „So bringen sie den gewünschten Effizienzgewinn und regeln beispielsweise die Temperatur herunter, wenn niemand zu Hause ist.“ Auch bei manuellen Thermostaten kann Handlungsbedarf bestehen: Ihre Nutzungsdauer liegt im Durchschnitt bei rund 15 Jahren. Veraltete manuelle Thermostate sollten ersetzt – oder zumindest deren korrekte Funktion geprüft werden.

# Haus & Grund Freiburg künftig im Deutschen Verband für Wohnungswesen vertreten

**Geschäftsführer RA Stephan Konrad in den  
Verbandsrat gewählt**

Wir freuen uns, über die aktuellen Wahlen im Verbandsrat des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. berichten zu können:

Wiedergewählt wurde Alexander Blazek, 1. Vorsitzender Haus & Grund Schleswig-Holstein e. V. Neu gewählt wurde zudem unser Geschäftsführer, RA Stephan Konrad. Er vertritt damit zusammen mit Alexander Blazek die Interessen von Haus & Grund im Deutschen Verband in Berlin.

**WAS IST DER DEUTSCHE VERBAND?**

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. ist eine überparteiliche Dialogplattform für integrierte Stadtentwicklung und Wohnen. Ziel ist es, lebenswerte und zukunftsfähige Städte zu gestalten – durch die Zusammenarbeit von Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft. Die Mitgliederstruktur ist interdisziplinär und reicht von Akteuren der Immobilienwirtschaft bis hin zu Stadt- und Raumentwicklern. Der Verband arbeitet aktiv auf deutscher und europäischer Ebene an fachlichen und politischen Lösungsansätzen.

**WELCHE ROLLE SPIELT DER VERBANDSRAT?**

Der Verbandsrat ist das zentrale Gremium des Deutschen Verbands. Zu seinen Aufgaben gehören die Wahl des Vorstands, die Festlegung inhaltlicher Schwerpunkte sowie die Entscheidung über den Arbeits- und Wirtschaftsplan. Die Tätigkeit ist ehrenamtlich – zugleich aber prägend für die strategische Ausrichtung des Verbands.

Mit der Wahl von Alexander Blazek und Stephan Konrad ist Haus & Grund auch weiterhin kompetent im Verbandsrat vertreten.

Manfred Harner (Verbandsvorsitzender)

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

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

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

# Wichtige Änderungen beim Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg

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

## VORTEILE DES NEUEN ONLINE-PORTALS FÜR MIETVERTRÄGE:

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

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

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

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR DEUTSCHLAND

September 2025, **122,6**

#### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

September 2025, **122,4**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2025 bis 31.12.2025 **1,27%**.

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

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

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.10.2025**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**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)

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

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

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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



# Stather

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**



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

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

**NASSE WÄNDE?**  
**FEUCHTER KELLER?**



Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden  
Abdichtungstechnik Walzer GmbH  
Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim  
☎ 0761-3 87 36 77 oder 07644-92 94 96  
www.isotec-walzer.de

**ISOTEC**  
IMMER BESSER.

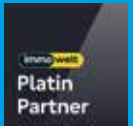


**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg



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

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



Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912

Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg  
Tel.: 0761 / 89 69 400  
Fax: 0761 / 89 69 419  
www.hasler-holztreppen.de  
info@hasler-holztreppen.de



seit 1870

**Klar** Adolf  
**Sanitärtechnik**

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

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz



**Veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



blech&dach

bad&heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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