

Hausbesitzer-Zeitung

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



Coming soon
Aktion Wärmepumpe

AUSFÜHRLICHE INFOS AUF SEITE 21

Risiken der Rechts- beratung durch KI

LAIEN SOLLTEN BESONDERS
VORSICHTIG SEIN

Installation von Balkonkraftwerken

DER GENEHMIGUNGSANSPRUCH
DES MIETERS

Neues Heizungs- gesetz

STAAT SCHRÖPFT PRIVATE
VERMIETER IM HÄRTER



GOTTENHEIM

gepflegtes Zweifamilienhaus mit ELW, Baujahr 1997,
Grundstück ca. 659 m², Wohnfläche ca. 248 m²,
2-Zimmer-Wohnung im UG; 3-Zimmer-Wohnung im EG,
4-Zimmer-Maisonnette-Wohnung im OG,
Gas-ZH (2023) VA 138 kWh/m²a, E, KM € 34.536,-
KP € 949.000,-

FREIBURG - ZÄHRINGEN

Zweifamilienhaus mit Ladengeschäft,
Grundstück ca. 349 m², Nutzfläche ca. 64 m²,
Wohnfläche ca. 2 x 54 m², Baujahr 1883, Umbau 1960,
2x Gas-EH + Nachstromspeicheröfen,
BA 217,1 kWh/m²a, G, vermietet, KM € 15.240,-p.a.
KP € 495.000,-



FREIBURG - TIENGEN

bezugsfreie helle 2-Zimmer-Wohnung im EG
Baujahr 1973, Wohnfläche ca. 66 m², Öl-ZH (1995),
VA 121,1 kWh/m²a, D, Balkon, Bad mit Wanne
KP € 199.000,-



SCHALLSTADT

bezugsfreie gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG
Baujahr 1998, Wohnfläche ca. 82 m², Gas-ZH,
VA 100 kWh/m²a, C, Balkon, Einbauküche, Gäste-WC
KP € 360.000,- INKL. TG-PLATZ



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Wohnungsneubau in Baden-Württemberg: Baufreigaben im ersten Quartal 2026 weiter im leichten Aufwind Bautätigkeit insgesamt jedoch spürbar unter Bedarf
- 4 Gebäudemodernisierungsgesetz: Rückschritte in der Wärmewende
- 5 Erschwinglichkeit von Wohneigentum Größte Hürde: Fehlendes Eigenkapital
- 7 Mietrechtsreform der Bundesregierung Eckpunkte
- 7 **Neues Heizungsgesetz: Staat schröpft private Vermieter immer härter Haus & Grund warnt vor dramatischen Folgen für den Gebäudebestand**

RECHT & STEUER

- 8 Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete Vermieter müssen einiges beachten
- 9 **Risiken der Rechtsberatung durch Künstliche Intelligenz Laien sollten besonders vorsichtig sein**
- 10 Bauministerin plant Eingriffe in Wohnungsschutz und Eigentum Haus & Grund warnt vor neuen Betretungsrechten und vor einer Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts
- 11 Rauchen in Wohnungen: Was Käufer und Vermieter beachten sollten Tabakrückstände können Immobilienwert mindern und Folgekosten verursachen
- 12 Checkliste zur Finanzierung von Erbbaurechten

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 Sanieren – aber sicher! Bauherren sollten beim energetischen Umbau auf Rechtsschutz „toGo“ setzen
- 14 Gebäude- und Hausratversicherung Zwei Policen, zwei Perspektiven
- 15 Elementarschadenversicherung Absicherung bei Schäden durch Naturgewalten
- 16 Bestandsaufnahme Haus Regelmäßige Kontrolle notwendig

RUND UMS HAUS

- 17 **Installation von Balkonkraftwerken Der Genehmigungsanspruch des Mieters**
- 18 Fassadenschäden Was tun, wenn ein Specht in der Fassade wohnt?

VERBANDSINFO

- 19 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 20 Mitglieder werben Mitglieder
- 21 Wärmewende ohne Stress – Beschaffung von Wärmepumpen Haus & Grund Freiburg startet exklusives Projekt für Mitglieder
- 21 Ausblick für unsere Mitglieder Neue Funktionen im Online Mietvertragsportal
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

Save the date
Mitgliederversammlung
am 17. September 2026

Unsere diesjährige Mitgliederversammlung findet
am Donnerstag, 17.09.2026, 18 Uhr
im Konzerthaus Freiburg statt.

Notieren Sie sich diesen Termin gerne
 schon jetzt in Ihrem Kalender.

Kostenfreie Architektenberatung für Ihr Zuhause.

Ideen für mehr Wohnqualität auf weniger Fläche. Anmelden unter:
www.earf.de/kleiner-besser-wohnen




Wohnraum schaffen & 10.000 € Förderung erhalten!

Bewerbung bis zum 31. Juli 2026

Finanziert über den Zukunftsfonds Klimaschutz der Stadt Freiburg




Wohnungsneubau in Baden-Württemberg: Baufreigaben im ersten Quartal 2026 weiter im leichten Aufwind

Bautätigkeit insgesamt jedoch spürbar unter Bedarf

„Nach zwei äußerst schwachen Jahren 2023 und 2024 mit stark rückläufigen Baugenehmigungszahlen war 2025 in Baden-Württemberg erstmalig wieder ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten, der sich in den ersten drei Monaten 2026 fortsetzte“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Dieser Aufschwung kann durchaus als zartes positives Signal gewertet werden, mehr aber auch nicht. Er darf keineswegs darüber hinwegtäuschen, dass die Genehmigungszahlen weiterhin spürbar unter den Jahren vor der Zinswende zurückbleiben und der Bedarf an neuen Wohnungen bei Weitem nicht gedeckt wird. Besonders bedenklich ist die Lage in der Landeshauptstadt Stuttgart, wo am dringendsten neuer Wohnraum benötigt wird. Hier konnte der landesweite Aufwärtstrend des ersten Jahresquartals 2026 nicht bestätigt werden – ganz im Gegenteil: Die ohnehin sehr niedrigen Baugenehmigungszahlen entwickelten sich in der Landeshauptstadt weiter zurück. In den nächsten Monaten ist zu befürchten, dass sich die schwache gesamtwirtschaftliche Lage vor dem Hintergrund des Irankrieges weiter dämpfend auf die Bautätigkeit auswirkt.“

Während 2022 in Baden-Württemberg monatlich im Schnitt noch gut 3.500 neue Wohnungen zum Bau freigegeben wurden, schrumpfte der Wert in den beiden Folgejahren erheblich. 2023 erteilten die Behörden im Monat nur noch für knapp 2.400

Wohnungen die Baufreigabe, 2024 waren es lediglich etwas mehr als 1.700 Baugenehmigungen. Im vergangenen Jahr 2025 konnte mit monatlich rund 1.900 Wohneinheiten (+12 % gegenüber 2024) erstmalig wieder ein leichter Aufwärtstrend beobachtet werden.

Diese positive Entwicklung setzte sich nun im ersten Quartal 2026 fort: Zwischen Januar und März wurden im Schnitt monatlich knapp 2.300 Baugenehmigungen registriert, was einem Plus von 19 % gegenüber dem Vorjahresniveau entspricht. Somit lagen die Genehmigungszahlen in etwa auf dem Niveau des Jahres 2023.

Nach zwei sehr schwachen Jahren 2023 und 2024 gab es zwischen dem Schlussquartal 2024 und der ersten Jahreshälfte 2025 in der Landeshauptstadt Stuttgart leichte Anzeichen einer beginnenden Erholung bei den Baugenehmigungen. Doch der rasante Sturzflug der Baufreigaben in der zweiten Jahreshälfte 2025 hielt auch im Startquartal 2026 an. „Die aufkeimende Hoffnung im Wohnungsneubau in Stuttgart hat kaum begonnen, da musste sie schon wieder begraben werden“, so Prof. Stephan Kippes. Während im durchwachsenen Jahr 2025 im Monatsdurchschnitt noch 81 Baugenehmigungen erteilt wurden, hat sich diese Zahl im ersten Quartal 2026 auf gerade einmal die Hälfte reduziert.

Prof. Stephan Kippes

Gebäudemodernisierungsgesetz: Rückschritte in der Wärmewende

Der vorliegende Entwurf zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) droht weder die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie zu erfüllen, noch den Transformationspfad im Wärmesektor zuverlässig zu gestalten. Der Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) befürchtet insgesamt Rückschritte in der Wärmewende.

Die EU-Gebäuderichtlinie gibt verbindlich vor, dass die Mitgliedstaaten Maßnahmen ergreifen müssen, um den gesamten Gebäudebestand 2050 zu 100 % klimaneutral mit Wärme zu versorgen. Die Biotreppe, welche die Wirkung der 65 %-Nutzungspflicht für Erneuerbare Wärme ersetzen soll, sieht bis 2040 aber nur einen Anteil von 60 % Erneuerbaren in neu installierten Heizungen vor. Dies sei für die Erreichung des Ziels der Klima-

neutralität nicht ambitioniert genug, kritisiert BEE-Präsidentin Ursula Heinen-Esser.

„Die Biotreppe ist in ihrer jetzigen Ausgestaltung zu unambitioniert. Vom 65 %-Ziel auf nur 60 % in 2040 ist ein klarer Rückschritt. Das heißt im Umkehrschluss, dass auch in 14 Jahren noch 40 % der in neu eingebauten Heizungen genutzten Brennstoffe fossile Energien sein dürfen. Hinzu kommen die Bestandsanlagen. Hier will die Bundesregierung ermöglichen, diese unbegrenzt weiter nur mit fossilen Brennstoffen zu betreiben. Das Einsatzverbot für fossile Brennstoffe in Heizungsanlagen ab 2045 muss bestehen bleiben, wenn die Klimaziele erreicht werden sollen.“ Der BEE hält außerdem eine konsequente jährliche Staffelung der Biotreppe für erforderlich, um Preissprünge zu vermeiden. Das würde Investitions- und Planungssicherheit schaffen und einen kontinuierlichen und verlässlichen Ausbau der erneuerbaren Wärme sicherstellen.

Auch die Anforderungen an Hybridheizungen bleiben deutlich hinter den Anforderungen einer wirksamen Wärmewende zurück. Werden eine Wärmepumpe oder Biomasse-Heizung in Kombination mit fossilen Brennstoffen eingebaut, müssen bis



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
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

2035 nur 15% der Wärme von der Erneuerbaren Heizung bereitgestellt werden. "Hier lauert die Gefahr, dass sich Hausbesitzer beim Heizungswechsel für Minimallösungen entscheiden, die die nächsten Biotreppenstufen nicht im Blick haben. Diese würden zwar die regulatorischen Mindestanforderungen erfüllen, aber in den nächsten Jahren keinen substanziellen Beitrag zur Emissionsminderung im Gebäudebestand leisten", so Heinen-Esser.

Ebenfalls problematisch ist nach Ansicht des BEE die Überregulierung der Nutzung von Holz. Die aktuellen Anforderungen zur Nutzungsreihenfolge für Holz ("Kaskadennutzung") stehen im Widerspruch zum erklärten Ziel der Entbürokratisierung. Gleichzeitig ist die Ausgestaltung der Kaskadennutzung bei Holz sehr restriktiv und deutlich strenger, als EU-Vorgaben dies vorsehen. Eine praxisnahe Nutzung von Holz im Wärmemarkt wird quasi unmöglich gemacht, ohne dass dadurch ein zusätzlicher Klimanutzen entsteht.

Daneben kritisiert der BEE fehlende Klarheit im Umgang mit fossilen Heizungen, die seit 2024 bis zum Inkrafttreten der neuen Regelungen eingebaut wurden. In den Eckpunkten war noch vorgesehen, auch für diese Bestände eine Biotreppe anzuwenden – im Referentenentwurf findet sich diese Regelung jedoch nicht mehr wieder. Dabei wurden diese Anlagen bereits im Wissen um die Pflicht zur Einhaltung einer Biotreppe installiert. Hier droht eine deutliche Verzögerung des Transformationsprozesses weg von fossilen Energieträgern. Gleiches gilt für ältere Gas- und Ölheizungen im Bestand, die nach dem neuen Gesetzentwurf auch unbegrenzt weiter betrieben werden dürfen. Für diese Heizungen muss überdies dringend eine verbindliche Ausstiegsregelung definiert werden, fordert der BEE.

"Mitten in der fossilen Energiepreiskrise droht dieser Entwurf, das Leben fossiler Heizungen künstlich zu verlängern. Wir müssen schneller transformieren, nicht langsamer. Sonst trifft uns die nächste Krise wieder härter als nötig", mahnt Heinen-Esser abschließend.

Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.

Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Größte Hürde: Fehlendes Eigenkapital

Der Erwerb oder Bau eines Eigenheims scheidet meist daran, dass potenziellen Käufern das nötige Eigenkapital fehlt. Ende des vergangenen Jahres verfügten lediglich rund 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte über ausreichend finanzielle Mittel, um Wohneigentum zu erwerben – vor 15 Jahren waren es noch nahezu 10 Prozent.

Zugleich zeigen Umfragen immer wieder, dass viele Mieter lieber in den eigenen vier Wänden leben würden. Dennoch gelingt nur wenigen der Schritt ins Wohneigentum. Wie es tatsächlich um das Potenzial von Ersterwerbenden in Deutschland steht, untersucht das Erschwinglichkeitsbarometer 2026 des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen.



Für euer Wohneigentum bauen können

Sehen, was wirklich zählt.

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



200 JAHRE
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau



MANGELNDE ERSPARNISSE

Im Jahr 2025 verfügten lediglich 5,7 Prozent der Mieterhaushalte im typischen Erwerbsalter zwischen 30 und 44 Jahren über genügend Rücklagen, um die üblichen Eigenkapitalanforderungen von Banken für den Immobilienkauf zum regional üblichen Preis zu erfüllen. In der Studie wurde diese Schwelle mit 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der jeweils anfallenden Nebenkosten (wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren sowie Maklerkosten) angesetzt.

Variiert man die Höhe dieser Eigenkapitalanforderung leicht nach oben oder unten, verändert sich der Anteil der entsprechend ausgestatteten Haushalte zwar etwas. An der grundlegenden Erkenntnis ändert das jedoch nichts: Der Erwerb von Wohneigentum scheitert deutlich häufiger am fehlenden Eigenkapital als am zweiten substanziellen Indikator – dem laufenden Einkommen.

EINKOMMENSCHÜRDE NACH ZINSWENDE HÖHER

Die Einkommensschwelle wurde erst nach der Zinswende zum kritischen Hemmnis. In den Jahren 2007 bis 2021 hatte zumindest knapp die Hälfte der Mieterhaushalte im relevanten Erwerbsalter ein kontinuierlich ausreichend hohes Haushaltsnettoeinkommen, um sich den Schuldendienst für die Finanzierung einer regional-typischen Immobilie leisten zu können. In der Spitze wären 2015 sogar 61 Prozent der Mieterhaushalte unterhalb der Belastungsgrenze von 35 Prozent ihres Einkommens geblieben, die üblicherweise für die Kreditrate als verkraftbar angesehen werden.

Mit dem sprunghaften Zinsanstieg im Jahr 2022 – von kaum mehr als 1 Prozent auf deutlich über 3 Prozent – änderte sich die Situation jedoch abrupt. Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei weiterhin hohen Kaufpreisen konnten plötzlich weniger als 40 Prozent der betrachteten Mieterhaushalte die Einkommensanforderungen für den Erwerb von Wohneigentum erfüllen.

LEICHTE VERBESSERUNG BEI BEIDEN INDIKATOREN

Im Gegensatz zur Einkommenshürde war die Bedeutung der Eigenkapitalhürde bereits seit 2008 kontinuierlich angewachsen. Hauptursache dafür waren die stetig steigenden Immobilienpreise. Diese Entwicklung erklärt zugleich, warum sich die Lage zuletzt etwas entspannt hat: Im Zuge der Zinswende sind die Preise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser leicht gesunken.

Während sich das Einkommen unter anderem durch steigende Gehälter vergleichsweise dynamisch anpasst, gilt das eher weniger für die Eigenkapitalausstattung: Diese kann mit den Preissteigerungen am Immobilienmarkt schlicht nicht Schritt halten – und bleibt damit ein zentrales Hindernis auf dem Weg zum Wohneigentum.

REGIONALER VERGLEICH

Im regionalen Vergleich stehen Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern bei der Eigenkapitalhürde am schlechtesten da. Dort haben nur gut 2 bis knapp 4 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte ausreichend Ersparnisse, um aus eigener Kraft den Sprung ins Eigentum zu schaffen. Etwas besser stellt sich die Situation dagegen in den westlichen Bundesländern Bremen, Saarland, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz dar, wo

zwischen knapp 7 und 9 Prozent der Zielgruppe genug Eigenkapital haben.

Generell fällt es in den Städten schwerer, ausreichend Eigenkapital für den Immobilienerwerb aufzubringen. So schaffen es dort derzeit nur 5,3 Prozent aller jungen Mieterhaushalte, während es im Umland 5,6 Prozent und auf dem Land 6,5 Prozent sind. In den sieben größten deutschen Städten überwinden sogar nur 4,1 Prozent der Mieterhaushalte die Eigenkapitalschwelle.

Anna Katharina Fricke

POLITISCHER HANDLUNGSBEDARF

Mit einer Wohneigentumsquote von rund 47 Prozent gehört Deutschland zu den Ländern mit der niedrigsten Quote in ganz Europa. Vor diesem Hintergrund muss sich eine Wohnungspolitik, die die Bildung von Wohneigentum stärker fördern will, auf drei zentrale Ansatzpunkte konzentrieren:

1. Mehr Neubau:

Eine Ausweitung des Neubaus könnte zumindest die Preisentwicklung dämpfen. Impulse dafür ließen sich durch ein vereinfachtes Baurecht zur Senkung der Baukosten sowie durch eine bessere Verfügbarkeit von Bauland zur Reduzierung der Grundstückspreise setzen.

2. Erwerbsnebenkosten senken:

Dies würden dazu beitragen, dass mehr Mieterhaushalte die Eigenkapitalhürde überwinden. Helfen würden generell geringere Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer oder zumindest eine spürbare Reduktion der Steuer für angehende Selbstnutzer, die erstmals eine Immobilie kaufen.

3. Eigenkapitalbildung ankurbeln:

Impulse könnten beispielsweise durch eine Anhebung der Einkommensgrenzen und der maximalen Förderbeträge bei der Wohnungsbauprämie sowie durch höhere Fördersätze gesetzt werden.

ÜBER DAS ERSCHWINGLICHKEITSBAROMETER

Das Modell schätzt die regionale Einkommens- und Vermögensverteilung von Mieterhaushalten mit einem Altersdurchschnitt von 30 bis 44 Jahren auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. Auf dieser Basis wird ermittelt, wie viel Prozent der Mieterhaushalte aus dieser Altersgruppe rein rechnerisch ausreichend Einkommen beziehungsweise Vermögen haben, um eine regionaltypische Immobilie zu finanzieren. Dies ist unter den getroffenen Annahmen dann möglich, wenn die Einkommensbelastung für Zins und Tilgung kleiner als 35 Prozent ist beziehungsweise wenn das Eigenkapital mindestens für 20 Prozent des Nettokaufpreises plus regionale Nebenkosten ausreicht.

Nicht berücksichtigt sind in der Berechnung etwaige Erbschaften und Schenkungen, die Mieterhaushalten über die Eigenkapitalschwelle und auch Einkommensschwelle helfen können (weil die Belastung durch den Kredit sinkt). Gezeigt wird also, wie viele junge Mieterhaushalte den Eigentums-erwerb aus eigener Kraft ohne familiäre Unterstützung bewerkstelligen können.

Mietrechtsreform der Bundesregierung

Eckpunkte

Die Bundesregierung hat den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiets (sog. „Mietrechtspaket II“) beschlossen. Es hat sich bereits bei den Expertenrunden Anfang des Jahres gezeigt, dass es für die privaten Eigentümer nicht einfacher werden wird. Haus & Grund konnte manche Punkte abmildern, aber nicht alles verhindern.

DIE ZENTRALEN INHALTE DES ENTWURFS IN DER ÜBERSICHT:

Möbliertes Wohnen

In angespannten Wohnungsmärkten sollen Vermieterinnen und Vermieter den Möblierungszuschlag gesondert ausweisen und am Zeitwert der Möbel ausrichten müssen; für voll möblierte Wohnungen soll regelmäßig ein Zuschlag von bis zu 10% der Nettokaltmiete zulässig sein (im Referentenentwurf waren noch 5% vorgesehen).

Deckel für Indexmieten

In angespannten Wohnungsmärkten sollen Indexmietsteigerungen oberhalb von 3,0% pro Jahr nur noch zur Hälfte mieterrhöhend berücksichtigt werden. Bei einer Inflationsrate von 5% wäre damit z.B. nur eine Mieterhöhung von 4% möglich. Die Regelung knüpft an die jährliche Veränderung seit Mietbeginn bzw. seit der letzten Mieterhöhung an.

Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge

Kurzzeitmietverträge sollen einmalig für maximal 6 Monate abgeschlossen werden können und unter bestimmten Voraussetzungen auf insgesamt 8 Monate verlängert werden können. Der Abschluss eines Kurzzeitmietvertrags soll nur möglich sein, wenn ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt.

Schonfristzahlung

Mieterinnen und Mieter, denen wegen Mietrückständen gekündigt wurde, sollen eine ordentliche Kündigung einmalig beseitigen können, indem sie ausstehende Beträge bezahlen.

Kleinmodernisierungen

Die Wertgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden.

Der weitere Verfahrensablauf sieht vor, dass zunächst der Bundesrat Stellung nimmt und der Regierungsentwurf anschließend im Deutschen Bundestag in drei Lesungen beraten und beschlossen wird.

Veränderungen des Entwurfs sind jedoch wahrscheinlich. Denn ein Gesetzesvorhaben passiert den parlamentarischen Prozess so gut wie nie ohne Veränderungen. Wir werden Sie dazu auf dem Laufenden halten.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Neues Heizungsgesetz: Staat schröpft private Vermieter immer härter

Haus & Grund warnt vor dramatischen Folgen für den Gebäudebestand

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland warnt nach Bekanntwerden der geplanten Kostenregelungen im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vor einer massiven Belastung privater Kleinvermieter und einer weiteren Gefährdung der Zukunftsfähigkeit des deutschen Gebäudebestands.

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke: „Die sogenannte Kostenbremse ist eine große Mogelpackung der Bundesregierung. Sie gaukelt den Mietern vor, sie schütze vor höheren Wohnkosten. In Wirklichkeit wälzt sie die Kosten einer seit Jahren verfehlten Energiepolitik auf die privaten Kleinvermieter ab. Was der Staat verursacht hat, sollen jetzt diejenigen bezahlen, die ohnehin schon die Hauptlast des deutschen Mietwohnungsmarkts tragen.“

Zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland werden von Privatpersonen angeboten. Mehr als die Hälfte dieser Vermieter bietet nur eine einzige Wohnung an – häufig, um privat für das Alter vorzusorgen. Für viele von ihnen sind die Grenzen des Leistbaren schon seit langer Zeit überschritten.

„Die neuen Regelungen werden Folgen weit über die Kostenaufteilung hinaus haben. Durch die steigende Kostenlast wird kaum ein Eigentümer noch fähig sein, in die Zukunftsfähigkeit seiner Immobilie zu investieren. Damit droht eine schleichende Verschlechterung des Gebäudebestands in Deutschland – und das kann nicht im Sinne der Mieter sein“, so Warnecke abschließend.

Haus & Grund Deutschland

Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

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

bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf
Isolierglastausch & Fensterabdichtungen

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

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

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

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Vermieter müssen einiges beachten

Steigende Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten stellen viele Vermieter vor die Frage, ob und in welchem Umfang eine Anpassung der Miete möglich ist. Zwar erlaubt das Mietrecht Vermietern unter bestimmten Voraussetzungen eine Erhöhung der Miete, eine beliebige Anpassung ist jedoch ausgeschlossen. Von besonderer Bedeutung ist die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die für Vermieter ein wichtiges Instrument zur Werterhaltung der Immobilie darstellt.

BEGRÜNDUNGSFLICHT

Damit ein Mieterhöhungsverlangen wirksam ist, darf die vom Vermieter verlangte Miete die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten und muss gegenüber dem Mieter nachvollziehbar begründet werden. Vermieter müssen daher darlegen, dass die bislang gezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und die künftig verlangte Miete die für vergleichbare Wohnungen übliche Miete nicht übersteigt. Entscheidend ist dabei, dass die Begründung für den Mieter plausibel und überprüfbar ist. Darüber hinaus muss aus dem Mieterhöhungsverlangen eindeutig hervorgehen, wie sich die Erhöhung zusammensetzt und welcher konkrete Mietbetrag künftig geschuldet sein soll.

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete können Vermieter - sofern vorhanden - auf einen Mietspiegel zurückgreifen. Für Freiburg i. Br. liegt ein entsprechender Mietspiegel vor. Gleiches gilt für Kirchzarten und Oberried. Für Stegen und St. Peter befindet sich ein Mietspiegel gerade in Vorbereitung. Darüber hinaus kann die Mieterhöhung auch durch die Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden. Diese müssen hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit der eigenen Wohnung vergleichbar sein. Hierbei müssen Vermieter jedoch beachten: Zwar kann ein Mieterhöhungsverlangen durch die Benennung von Vergleichswohnungen formell wirksam begründet werden. Ob die angeführten Wohnungen jedoch tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln, ist im Streitfall vom Gericht zu überprüfen. Auch ein privates Sachverständigengutachten kann zur Begründung herangezogen werden; insbesondere wenn kein Mietspiegel existiert. In der Praxis ist dieses Vorgehen allerdings

kostenintensiv. Zudem besteht das Risiko, dass das Gericht bei Zweifeln ein eigenes Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt, sodass Vermieter hierdurch letztlich keinen entscheidenden Vorteil gewinnen.

ACHTUNG: INTERNETPORTALE SIND KEIN VERLÄSSLICHER MASSSTAB

In der Praxis zeigt sich, dass sich viele Vermieter bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete an Immobilienportalen im Internet orientieren. Gerade nicht ortsansässige Vermieter greifen häufig auf dort veröffentlichte Angebotsmieten zurück. Dies ist im Zusammenhang mit Mieterhöhungsverlangen jedoch rechtlich problematisch: Internetportale bilden regelmäßig lediglich Angebots- beziehungsweise Neuvertragsmieten ab. Zudem stellen Onlineangebote keinen repräsentativen Querschnitt des örtlichen Wohnungsmarktes dar, da nur ein kleiner Teil aller Mietverhältnisse überhaupt veröffentlicht wird. Die Rechtsprechung hat dies mehrfach bestätigt. So entschied etwa das Landgericht München, dass der „Mietpreis-Check“ eines Immobilienportals kein geeignetes Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen darstellt. Ausschlaggebend war insbesondere, dass dort lediglich Neuvertragsmieten ausgewertet werden, die mit der gesetzlichen Vergleichsmiete nicht vergleichbar sind.

Wichtig ist: Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein objektiver Maßstab. Sie orientiert sich nicht an einzelnen Spitzenmieten oder aktuellen Neuvermietungen, sondern an einem repräsentativen Querschnitt tatsächlich vereinbarter Mieten vergleichbarer Wohnungen. Vermietern ist dabei zuzumuten, sich bei sachkundigen Stellen über die maßgebliche Vergleichsmiete zu informieren.

DIE KAPPUNGSGRENZE

Auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist, ist eine Mieterhöhung nicht unbegrenzt möglich. Es gilt für Vermieter zusätzlich die sogenannte Kappungsgrenze: Innerhalb von drei Jahren darf die Miete grundsätzlich nicht um mehr als 20 % erhöht werden. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können die Bundesländer die Kappungsgrenze per Verordnung sogar auf 15 % absenken. Von dieser Möglichkeit wurde beispielsweise in Freiburg i. Br. Gebrauch gemacht.

WARTEFRIST BZW. SPERRFRIST UND FORMELLE ANFORDERUNGEN BEACHTEN

Daneben gelten zeitliche Voraussetzungen: Ein neues Mieterhöhungsverlangen des Vermieters darf dem Mieter frühestens zwölf Monate nach der letzten Mieterhöhung zugehen. Zudem darf eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nur verlangt werden, wenn die Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist. Das bedeutet, dass die neue Miete frühestens 15 Monate nach der letzten Mieterhöhung wirksam werden darf. Das Mieterhöhungsverlangen muss ferner in Textform erfolgen, an sämtliche Mieter gerichtet sein und von allen Vermietern erklärt werden.

Katharina Lux, LL.M.

Rechtsanwältin
in Freiburg

www.kanzlei-lux.de



Haus & Grund[®]
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

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



ZUSTIMMUNG DES MIETERS ERFORDERLICH

Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird nicht automatisch wirksam. Sie bedarf der Zustimmung des Mieters. Der Vermieter sollte den Mieter im Rahmen des Mieterhöhungsschreibens daher ausdrücklich zur Zustimmung auffordern. Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter eine Bedenkzeit von zwei Monaten, um über die Zustimmung zur Mieterhöhung zu entscheiden. Erteilt der Mieter seine Zustimmung, gilt die erhöhte Miete ab dem dritten Kalendermonat nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Erfolgt keine Zustimmung, kann der Vermieter diese innerhalb von drei weiteren Monaten gerichtlich durch eine Klage auf Zustimmung geltend machen.

FAZIT

Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist für Vermieter ein wichtiges Instrument zur Anpassung der Miete an das örtliche Mietniveau und zur langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Gleichzeitig sind die gesetzlichen Anforderungen streng. Fehler führen häufig zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Eine sorgfältige Vorbereitung und rechtssichere Gestaltung des Mieterhöhungsverlangens ist für Vermieter daher unverzichtbar.

Risiken der Rechtsberatung durch Künstliche Intelligenz

Warum Laien besonders vorsichtig sein sollten

Der rasante Fortschritt von Künstlicher Intelligenz (KI) hat dazu geführt, dass digitale Tools heute scheinbar mühelos komplexe Fragen beantworten können – auch im juristischen Bereich. Chatbots, Rechts-Generatoren und automatisierte Vertragsprüfer sind rund um die Uhr verfügbar, kosten wenig oder nichts und vermitteln oft den Eindruck hoher Kompetenz. Gerade für juristische Laien liegt es daher nahe, sich bei rechtlichen Fragen auf KI-gestützte Auskünfte zu verlassen. Doch genau darin liegen erhebliche Risiken.

1. FEHLENDE RECHTLICHE VERANTWORTUNG UND HAFTUNG

Ein zentrales Problem: KI-Tools übernehmen keine rechtliche Verantwortung für ihre Aussagen. Anders als Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte unterliegen sie weder berufsrechtlichen Pflichten noch einer Haftung für Falschberatung. Wer aufgrund einer fehlerhaften KI-Auskunft einen Vertrag falsch gestaltet, Fristen versäumt oder rechtliche Schritte unterlässt, trägt das volle Risiko selbst – inklusive möglicher finanzieller oder strafrechtlicher Konsequenzen.

2. UNZUVERLÄSSIGKEIT UND „HALLUZINATIONEN“

KI-Systeme arbeiten probabilistisch. Sie berechnen die wahrscheinlichste Antwort auf Basis vorhandener Daten, nicht die rechtlich richtige Lösung im konkreten Einzelfall. Dabei können sogenannte „Halluzinationen“ auftreten: Die KI erfindet rechtlich klingende, aber sachlich falsche Normen, Urteile oder Rechtsgrundsätze. Für Laien ist kaum erkennbar, ob eine Antwort korrekt, veraltet oder frei erfunden ist.

3. FEHLENDER KONTEXT UND EINZELFALLPRÜFUNG

Rechtliche Bewertungen hängen nahezu immer vom konkreten Sachverhalt ab. KI-Tools erfassen diesen Kontext jedoch nur begrenzt. Sie stellen keine gezielten Rückfragen, erkennen keine rechtlich relevanten Details und gewichten Interessen nicht angemessen. Das führt häufig zu stark vereinfachten oder pauschalen Antworten, die im individuellen Fall unzutreffend oder sogar gefährlich sein können.

4. VERALTETE ODER UNVOLLSTÄNDIGE RECHTSKENNTNISSE

Das Recht ändert sich ständig – durch Gesetzesnovellen, neue Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Viele KI-Modelle greifen jedoch auf Daten zurück, die Monate oder Jahre alt sind. Besonders im Mietrecht oder im Steuerrecht können bereits kleine Änderungen große Auswirkungen haben. Wer sich auf veraltete Informationen verlässt, riskiert gravierende Fehlentscheidungen.

5. KEINE KENNTNIS LOKALER ODER NATIONALER BESONDERHEITEN

Rechtsordnungen unterscheiden sich erheblich – nicht nur international, sondern auch innerhalb eines Landes. Landesrecht, kommunale Vorschriften oder regionale Rechtsprechung spielen oft eine zentrale Rolle. KI-Tools erkennen solche Unterschiede häufig nicht oder vermischen Regelungen verschiedener Rechtsordnungen. Für Laien entsteht so ein trügerisches Gefühl von Sicherheit.

Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	Gottlieb-Daimler-Str. 10 79211 Denzlingen Telefon (076 66) 56 38 Telefax (076 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Neue Dachstühle	Holzhäuser	
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gauben	

6. ÜBERSCHÄTZUNG DER EIGENEN KOMPETENZ

Ein besonders unterschätztes Risiko ist psychologischer Natur: Plausibel formulierte KI-Antworten können dazu führen, dass Nutzer ihre eigene rechtliche Kompetenz überschätzen. Dies kann sie davon abhalten, rechtzeitig professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Gerade bei Streitwerten, Fristen oder existenzrelevanten Entscheidungen kann diese Verzögerung gravierende Nachteile verursachen.

7. DATENSCHUTZ- UND VERTRAULICHKEITSPROBLEME

Wer einer KI rechtliche Fragen stellt, gibt oft sensible Informationen preis – etwa zu Vermögensverhältnissen, familiären Konflikten oder laufenden Rechtsstreitigkeiten. Nicht immer ist transparent, wie diese Daten verarbeitet, gespeichert oder weiterverwendet werden. Anders als bei Anwälten besteht kein gesetzlich geschütztes Mandatsgeheimnis. Im Zweifel versickern Ihre persönlichen Daten in undurchsichtigen „Löchern“. Niemand weiß, was mit diesen Daten im Hintergrund tatsächlich geschieht.

FAZIT: KI ALS HILFSMITTEL, NICHT ALS RECHTSBERATER

KI-Tools können durchaus eine unterstützende Rolle spielen – etwa zur ersten Orientierung, zum Verstehen von Fachbegriffen

oder zur Vorbereitung eines Gesprächs mit einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. Sie sind jedoch kein Ersatz für qualifizierte Rechtsberatung. Für Laien besteht ein hohes Risiko, falsche Schlüsse zu ziehen und rechtlich nachteilige Entscheidungen zu treffen. Wer rechtliche Sicherheit braucht, sollte KI daher mit Vorsicht nutzen – und im Zweifel auf professionelle, haftende Beratung setzen.

Bei Haus & Grund Freiburg verschließen wir uns keineswegs der KI. Auch wir setzen – zu Ihrem Nutzen – KI-Systeme als sog. Expertensysteme ein. Dies vor allem, um die Fülle an Fachliteratur und Urteilen besser mit Ihrem Fall abgleichen zu können. Aber das sind Systeme, die man nur mit juristischer Expertise einsetzen kann, keine Laien-Systeme.

Bei juristischen Fragen können Sie sich für eine erste Orientierung gerne verfügbare KI-Tools nutzen. Aber vertrauen Sie nicht blind den Ergebnissen. Bei Haus & Grund Freiburg sind wir gerne bereit, Ihre Erkenntnisse zu prüfen und zu hinterfragen. Dann haben Sie auch die nötige Rechtssicherheit.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Bauministerin plant Eingriffe in Wohnungsschutz und Eigentum

Haus & Grund warnt vor neuen Betretungsrechten und vor einer Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts

Haus & Grund Deutschland hat Bundesbauministerin Verena Hubertz heute aufgefordert, die im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuchs vorgesehenen Regelungen zu Betretungsrechten und zum erweiterten kommunalen Vorkaufsrecht nicht einzuführen. Der Eigentümerverband sieht darin erhebliche Eingriffe in den Schutz der Wohnung und in die Eigentumsfreiheit.

Besonders kritisch bewertet Haus & Grund Deutschland das geplante Betretungsrecht, das ausdrücklich auch Wohnungen erfassen soll. „Der Schutz der Wohnung ist keine verwaltungspraktische Größe, sondern eine der zentralen Grenzen staatlicher Macht“, sagte Verbandspräsident Kai Warnecke. Der Staat müsse handlungsfähig bleiben, dürfe sich aber keinen Zugriff auf den sensibelsten Bereich privater Lebensführung verschaffen.

Auch die erweiterten kommunalen Vorkaufsrechte lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Aus Sicht des Verbandes droht das Städtebaurecht damit an Bewertungen über Personen und Gruppen geknüpft zu werden, statt an objektive städtebauliche

Kriterien. „Die Bekämpfung von Kriminalität und Extremismus ist eine staatliche Aufgabe. Sie gehört jedoch in das Sicherheits- und Ordnungsrecht – nicht in das Baugesetzbuch“, betonte Warnecke.

Hintergrund: Nach dem Referentenentwurf des Bundesbauministeriums zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts sollen Gemeinden und Behörden unter bestimmten Voraussetzungen weitergehende Betretungsrechte erhalten. Diese Rechte können auch Wohnungen umfassen. Sie sollen etwa dazu dienen, Missstände in Gebäuden festzustellen. Außerdem sollen damit Hinweise auf verwahrloste beziehungsweise problematische Immobilien geprüft werden. Zusätzlich ist ein neuer Vorkaufsrechtstatbestand vorgesehen. Mit ihm könnten Kommunen Grundstücke künftig leichter erwerben. Das soll gelten, wenn von Eigentümern, Nutzern oder ihrem Umfeld negative Auswirkungen auf ein Quartier befürchtet werden. Gemeint sind dabei etwa auch Fälle mit Blick auf die politische Gesinnung oder die Zugehörigkeit zu bestimmten Gruppen.

Haus & Grund Deutschland

die richtige Wahl seit 1875



Wabel KG
HEIZUNG 150 JAHRE SANITÄR

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

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



Kleine-Albers
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

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

Rauchen in Wohnungen: Was Käufer und Vermieter beachten sollten

Tabakrückstände können Immobilienwert mindern und Folgekosten verursachen

Rauchen in Innenräumen kann weitreichende Auswirkungen auf den Zustand und den Marktwert von Immobilien haben. Darauf weist der Immobilienverband Deutschland IVD hin. Neben gesundheitlichen Aspekten spielen insbesondere wirtschaftliche Faktoren eine zunehmend wichtige Rolle – sowohl für Eigentümer als auch für Kaufinteressenten und Vermieter.

RÜCKSTÄNDE BLEIBEN LANGE BESTEHEN

Tabakrauch hinterlässt Rückstände wie Ablagerungen von Nikotin, Teer und weiteren Schadstoffen auf Oberflächen, in Textilien und sogar in Baustoffen. Studien zeigen, dass diese Rückstände über Monate hinweg stabil bleiben und sich nicht von selbst abbauen. Selbst nach intensiven Reinigungsmaßnahmen können sie wieder auftreten, insbesondere bei Feuchtigkeit oder Wärme.

WERTMINDERUNG UND SANIERUNGSKOSTEN

Für Immobilienbesitzer hat dies konkrete wirtschaftliche Konsequenzen. Stark verrauchte Wohnungen können einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Je nach Intensität der Nutzung reicht die Bandbreite von einfachen Renovierungsmaßnahmen bis hin zu aufwändigen Sanierungen. „In der Praxis zeigt sich, dass insbesondere stark verrauchte Immobilien deutliche Preisabschläge hinnehmen müssen“, so Rainer Hummelsheim, Vorsitzender des IVD Bundesfachausschusses Verwalter. Neben dem optischen Zustand fließen vor allem zu erwartende Sanierungskosten in die Bewertung ein. Bei einer durchschnittlichen Wohnung mit rund 80 Quadratmetern können zusätzliche Kosten von etwa 8.000 bis 10.000 Euro entstehen – in Einzelfällen auch deutlich mehr. Extremfälle zeigen, dass selbst bauliche Elemente wie Putzschichten, Rollladengurte oder Fassaden betroffen sein können.

DIFFERENZIERUNG NACH NUTZUNGSINTENSITÄT ENTSCHEIDEND

Nicht jede Raucherwohnung ist gleichermaßen problematisch. Aus der Praxis lässt sich eine klare Abstufung erkennen:

- Gelegentliches Rauchen: meist ohne nachhaltige Auswirkungen
- Regelmäßiges Rauchen mit ausreichender Lüftung: häufig unproblematisch
- Starkes Rauchen mit sichtbaren Ablagerungen: erheblicher Sanierungsbedarf

Pauschale Aussagen sind daher schwierig – entscheidend ist immer der konkrete Zustand der Immobilie.

HERAUSFORDERUNGEN FÜR VERMIETER

Für Vermieter ergeben sich daraus mehrere Problemfelder:

- Eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten: Ein generelles Rauchverbot in Mietwohnungen ist rechtlich im Regelfall nicht haltbar.
- Verzögerte Schadenssichtbarkeit: Geruchs- und Schadstoffprobleme treten häufig erst Wochen oder Monate nach Auszug auf.
- Erschwerte Durchsetzung von Ansprüchen: Zu diesem Zeitpunkt ist eine Verursacherzuordnung oft schwierig.

Ein praktikabler Ansatz kann darin bestehen, bereits bei Kündigungseingang frühzeitig Vorbesichtigungen durchzuführen, um den Zustand der Wohnung realistisch einschätzen zu können.

RECHTLICHE EINORDNUNG

Die Rechtsprechung ist seit 2006 im Kern gleich: Rauchen zählt grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (BGH, Urteil vom 28.06.2006 – VIII ZR 124/05). Entscheidend ist jedoch die Intensität. Führt übermäßiges Rauchen zu erheblichen Nikotinablagerungen oder Substanzschäden in der Wohnung, können Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter bestehen (vgl. LG Neuruppin, Urteil vom 30.10.2024 – 4 S 30/24), die wirtschaftlich der Wertminderung entsprechen können. Davon zu unterscheiden sind Beeinträchtigungen durch Rauch aus Nachbarwohnungen. Diese betreffen nicht die Substanz, sondern die Gebrauchstauglichkeit und können einen Mietmangel sowie Mietminderungs- oder Unterlassungsansprüche begründen (vgl. AG Bremen, Urteil vom 17.05.2024).

RELEVANZ FÜR KAUFINTERESSENTEN

Auch für Käufer ist das Thema von Bedeutung. Hummelsheim rät: „Der Zustand einer Immobilie sollte stets sorgfältig geprüft und mögliche Zusatzkosten einkalkuliert werden. Während in angespannten Wohnungsmärkten Abstriche häufiger akzeptiert werden, können verrauchte Immobilien in weniger gefragten Lagen die Vermarktungsdauer verlängern und den Käuferkreis deutlich einschränken.“

FAZIT

Rauchen in Mietwohnungen ist rechtlich zulässig, kann aber bei starker Ausprägung erhebliche wirtschaftliche Folgen für Eigentümer, Vermieter und Käufer haben. Es kann sich auf Werthaltigkeit, Vermietbarkeit und Sanierungskosten auswirken. „Eine differenzierte Betrachtung sowie eine frühzeitige Einschätzung des Zustands sind für alle Marktteilnehmer entscheidend“, so Hummelsheim abschließend.

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

Beste Arbeitgeber
Baden-Württemberg

Great Place To Work
Deutschland 2023

Baue deine Zukunft mit uns!

Jetzt!
Bewerben.

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

Checkliste zur Finanzierung von Erbbaurechten

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat eine neue Checkliste zur Indeckungnahme bei Erbbaurechtsfinanzierungen erstellt und an seine Mitgliedsinstitute übersandt. Das Ziel ist es, die Finanzierung von Erbbaurechten zu erleichtern und damit ihre Marktgängigkeit zu verbessern. Der Deutsche Erbbaurechtsverband begrüßt diesen Schritt und sieht darin eine wichtige Hilfestellung.

„In den vergangenen Jahren sind viele Kommunen dazu übergegangen, ihre Grundstücke überwiegend im Erbbaurecht zu vergeben, anstatt sie zu verkaufen. Damit hat die Bedeutung des Erbbaurechts auch in der Finanzierung durch Banken merklich zugenommen. Mit unserer Checkliste möchten wir ihnen die Finanzierung von Erbbaurechten erleichtern und Antworten auf häufige Fragen zum Thema geben“, sagt Moritz Leo, stellvertretender Bereichsleiter Deckungswerte beim vdp.

Grundsätzlich gelten laut dem vdp für Erbbaurechte dieselben Kriterien wie für Kredite, die mit Grundpfandrechten an Grundstücken besichert sind. Daher beschränkt sich die Checkliste mit wenigen Ausnahmen auf die Besonderheiten, die mit der Finanzierung von Erbbaurechten verbunden sind. Sie befasst sich unter anderem mit folgenden Punkten:

Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechte dürfen nur dann beliehen werden, wenn die planmäßige Tilgung des Darlehens spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet und nicht länger dauert, als zur buchmäßigen Abschreibung des Bauwerks nach wirtschaftlichen Grundsätzen erforderlich ist (§ 20 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ErbbauRG, § 13 Abs. 2 PfandBG).

Umfang des Erbbaurechts

Zu prüfen sind der räumliche Umfang und die Art der Nutzung.

Zustimmung zur Belastung

Ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers für die Belastung des Erbbaugrundstücks einzuholen?

Versicherungsansprüche

Sind die Versicherungsansprüche des Darlehensnehmers geeignet zur Anmeldung der Realrechte bzw. zur Sicherungsabtretung?

Zwangsversteigerung

Ist eine zwangsversteigerungsfeste Erbbauszinsreallast vereinbart worden?

Vorkaufsrechte

Dingliche Vorkaufsrechte zugunsten des Grundstückseigentümers sind nicht deckungsschädlich.

Zustimmung zur Veräußerung

Ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers für einen freihändigen Verkauf oder eine Zwangsversteigerung nach dem Erbbaurechtsvertrag erforderlich, kann diese nach § 7 ErbbauRG auf Antrag des Erbbauberechtigten bzw. des die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubigers gerichtlich ersetzt werden.

Wertsicherungsklauseln

Bei Ermittlung des Kapitalwerts der Erbbauszinsreallast ist der aktuelle Erbbauszins gemäß Wertsicherungsklausel zu berücksichtigen.

Heimfallanspruch

Ein vereinbartes Heimfallrecht ist grundsätzlich nicht deckungsschädlich.

Rückkaufsrechte und Dienstbarkeiten

Bei im Erbbaugrundbuch eingetragenen vorrangigen Vormerkungen zur Absicherung von Erwerbsrechten (z. B. Rückkaufsrechten) und Dienstbarkeiten gelten hinsichtlich der Indeckungnahme dieselben Kriterien wie bei Kreditforderungen, die mit Grundpfandrechten an Grundstücken besichert sind.

„Unsere Erfahrungen zeigen, dass einige Institute noch Vorbehalte gegenüber Erbbaurechten haben. Die neue Checkliste des vdp ist eine wichtige und gute Hilfestellung für die finanzierenden Banken“, sagt Ingo Strugalla, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Auf der anderen Seite appellieren wir an unsere Mitglieder, die Verträge so einfach und partnerschaftlich wie möglich zu gestalten. Auch das ist eine wichtige Voraussetzung für die Finanzierung.“

Die vollständige Checkliste steht auf der Website des vdp kostenlos zum Download zur Verfügung





100 Euro. Geht aufs Haus.

Bezirksleiter, stv. BD
Francesco Ferrazzo
Freiburg
Tel. 0761 36887-77

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

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

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

Abdichtungstechnik



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

Fachbetrieb nach § 19 WHG

seemann Tankschutz www.tankschutz-seemann.de

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alt tank • Demontage • Entsorgung
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 6 96 71 57
Büro Kirchzarten: Tel. 076 61/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51 **TÜV-Mängelbeseitigung**

Sanieren – aber sicher!

Bauherren sollten beim energetischen Umbau auf Rechtsschutz „toGo“ setzen

Steigende Energiekosten, strengere Klimavorgaben und attraktive Förderprogramme treiben immer mehr Hauseigentümer dazu, ihre Immobilien energetisch zu sanieren. Doch der Weg zur effizienteren Immobilie ist oft komplex – und nicht selten mit rechtlichen Risiken verbunden. Genau hier setzt der Bauherren-Rechtsschutz „toGo“ der ÖRAG-Rechtsschutzversicherung an: ein speziell zugeschnittenes Sicherheitsnetz für alle, die ihr Zuhause modernisieren möchten.

ENERGIEWENDE BEGINNT IM EIGENHEIM

Der Trend ist eindeutig: Dämmung, neue Heizsysteme oder Photovoltaikanlagen zählen mittlerweile zu den häufigsten Investitionen privater Bauherren. Ziel ist es, Energiekosten zu senken, den Immobilienwert zu steigern und zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Doch so sinnvoll energetische Sanierungen sind – sie bringen oft Unsicherheiten mit sich:

- Wird die vereinbarte Leistung fachgerecht umgesetzt?
- Was passiert bei Bauverzögerungen?
- Wer haftet bei Planungsfehlern?
- Stimmen die zugesagten Energieeinsparungen?

Fehler in der Umsetzung können schnell teuer werden, Streitigkeiten mit Handwerkern oder Dienstleistern sind keine Seltenheit.

RECHTSSCHUTZ „TOGO“:

MASSGESCHNEIDERTE ABSICHERUNG

Der Bauherren-Rechtsschutz „toGo“ der ÖRAG wurde speziell für private Bau- und Sanierungsprojekte entwickelt. Im Gegensatz zu klassischen Rechtsschutzlösungen bietet sie eine **zeitlich und projektbezogen zugeschnittene Absicherung** – ideal für einmalige Vorhaben wie eine energetische Modernisierung.

Das Konzept:

Versicherungsschutz genau dann, wenn er gebraucht wird – rund um das jeweilige Bauprojekt.

Zu den zentralen Leistungen gehören:

- **Rechtliche Beratung bereits in der Planungsphase**
- **Absicherung bei Streitigkeiten mit Bauunternehmen, Architekten oder Energieberatern**
- **Kostenübernahme für Anwälte, Gutachter und Gerichtsverfahren**
- **Unterstützung bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen**

Praktische Beispiele aus der energetischen Sanierung

Wie wichtig diese Absicherung sein kann, zeigen typische Szenarien aus der Praxis:

1. Dämmung mit Mängeln

Ein Hauseigentümer lässt seine Fassade energetisch dämmen. Nach kurzer Zeit treten Feuchtigkeitsschäden auf – ein Hinweis auf fehlerhafte Verarbeitung. Der Handwerksbetrieb weist die Schuld von sich.

→ Versicherungseinsatz:

Der Rechtsschutz „toGo“ übernimmt die Kosten für einen Gutachter sowie die rechtliche Durchsetzung von Mängelansprüchen gegenüber dem Unternehmen.

2. Streit um die neue Wärmepumpe

Eine moderne Wärmepumpe wird installiert, erreicht jedoch nicht die versprochenen Effizienzwerte. Dadurch bleiben die Energieeinsparungen deutlich hinter den Erwartungen zurück.

→ Versicherungseinsatz:

Juristische Unterstützung bei der Klärung, ob ein Sachmangel vorliegt, sowie bei Nachbesserungs- oder Schadenersatzforderungen.

3. Verzögerungen beim Photovoltaik-Projekt

Die geplante Solaranlage kann aufgrund von Lieferengpässen und organisatorischen Problemen erst Monate später installiert werden. Förderfristen drohen zu verfallen.

→ Versicherungseinsatz:

Rechtliche Prüfung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Anbieter und Unterstützung bei der Durchsetzung.

4. Fehlerhafte Energieberatung

Ein Energieberater empfiehlt Maßnahmen, die sich später als unwirtschaftlich oder technisch ungeeignet herausstellen.

→ Versicherungseinsatz:

Absicherung bei Streitigkeiten rund um Beratungsfehler und mögliche Haftungsansprüche.

SICHERHEIT VON ANFANG AN

Besonders wertvoll ist die frühzeitige Einbindung des Rechtsschutzes. Denn Konflikte lassen sich oft vermeiden, wenn Verträge vorab geprüft und wichtige Details sauber geregelt werden.

Der Bauherren-Rechtsschutz „toGo“ unterstützt daher nicht nur im Streitfall, sondern auch präventiv – etwa durch:

- Vertragsprüfung vor Unterschrift
- Einschätzung von Risiken bei Angeboten
- Erste rechtliche Beratung bei Unsicherheiten

FAZIT: SANIEREN MIT GUTEM GEFÜHL

Energetische Sanierungen sind ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft – ökologisch wie ökonomisch. Doch sie sollten nicht nur technisch gut geplant sein, sondern auch rechtlich abgesichert werden.

Der Bauherren-Rechtsschutz „toGo“ der ÖRAG bietet hier eine passgenaue Lösung: Flexibel, projektbezogen und genau auf die Bedürfnisse moderner Bauherren zugeschnitten.

Sie haben Fragen zum Produkt? Das SV-Team können Sie telefonisch unter 0761 2163490 erreichen.

Andreas Vienhues

(Geschäftsstellenleiter SV-Team Nördlicher Breisgau)



Ihr Meisterbetrieb
G m b H
seit 1949!

MÄNNER
Gips- und
Stukkateurbetrieb



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

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

Gebäude- und Hausratversicherung

Zwei Policen, zwei Perspektiven

Das eigene Zuhause ist nicht nur Lebensmittelpunkt, sondern für viele auch der wichtigste Vermögenswert, den sie besitzen. Umso schwerer wiegt es, wenn sich etwa Wasserschäden, Brände oder Einbrüche ereignen. Weil solche Vorkommnisse schnell teure Konsequenzen haben können, ist ein passender Versicherungsschutz wichtig. Gebäude- und Hausratversicherungen helfen dabei, das eigene Hab und Gut zuverlässig abzusichern.

Beide Versicherungsformen greifen ineinander, unterscheiden sich jedoch deutlich in dem, was sie abdecken. Die Gebäudeversicherung schützt die Substanz der Immobilie selbst, also alles, was fest mit dem Haus verbunden ist. Dazu zählen Wände, Dach, Fenster, fest verbaute Küchen oder Heizungsanlagen. Klassische Schäden, bei denen die Gebäudeversicherung zum Tragen kommt, werden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel verursacht. Kommt es beispielsweise zu einem Rohrbruch, übernimmt die Versicherung die Kosten für Reparatur und Wiederherstellung des Gebäudes.

Die Hausratversicherung schützt alles, was sich in der Wohnung befindet und nicht fest eingebaut ist – etwa Möbel, Kleidung, Elektrogeräte oder Wertgegenstände. Einfach gesagt: Sie sichert das ab, was man bei einem Umzug mitnehmen würde. Kommt es zum Beispiel zu einem Einbruch oder Brand, übernimmt sie die Kosten für den entstandenen Schaden.

WO DIE UNTERSCHIEDE ENTSCHIEDEND SIND

Der Unterschied zwischen beiden Versicherungen liegt also in der Abgrenzung zwischen fest verbaut und beweglich. In der Praxis entstehen jedoch oft Grauzonen. Einbauküchen etwa gelten in der Regel als Gebäudebestandteil, während freistehende Möbel dem Hausrat zugeordnet werden. Auch Photovoltaik-Anlagen oder Wallboxen müssen im Zweifel gesondert betrachtet werden, da sie häufig als Teil des Gebäudes gelten, sofern sie fest installiert sind – gleichzeitig können hierfür je nach Tarif oder Nutzung aber auch spezielle Zusatzbausteine oder separate Versicherungen erforderlich sein.

Ein weiterer Unterschied betrifft die Versicherungslogik. Während die Gebäudeversicherung auf den sogenannten Neubauwert abstellt – also die Kosten, die ein Wiederaufbau aktuell verursachen würde – orientiert sich die Hausratversicherung am Wiederbeschaffungswert der Gegenstände. Ziel ist in beiden Fällen, den Zustand vor dem Schaden möglichst vollständig wiederherzustellen.

WORAUF EIGENTÜMER ACHTEN SOLLTEN

Die Beiträge beider Versicherungen unterscheiden sich je nach Leistungsumfang deutlich: Hausratversicherungen sind im Allgemeinen etwas günstiger. Sie kosten im Schnitt etwa 35 bis 150 Euro pro Jahr, wobei die Preise je nach Höhe und Umfang des Versicherungsvolumens nach oben und nach unten abweichen können.

Gebäudeversicherungen sind in der Regel teurer. Im Durchschnitt liegen die Beiträge je nach Objekt, Lage und Ausstattung oft im Bereich von rund 200 bis 600 Euro pro Jahr, bei größeren oder teureren Immobilien auch darüber. Wie hoch der Beitrag tatsächlich ausfällt, hängt auch hier von mehreren Faktoren ab: etwa vom Baujahr, der Wohnfläche, dem Wert des Gebäudes, der Region und dem gewünschten Leistungsumfang.

Natürlich sollte man als Eigentümer auf einen guten Preis achten. Viel entscheidender ist jedoch, dass der Versicherungsschutz wirklich zum eigenen Haus oder zur eigenen Wohnung passt. Eine günstige Police bringt wenig, wenn wichtige Risiken nicht abgedeckt sind oder die Versicherungssumme zu niedrig angesetzt ist.

DEN RICHTIGEN WERT FINDEN

Eine korrekte Wertermittlung ist daher von großer Bedeutung. Wird der Wert der Immobilie zu niedrig angesetzt, droht im Schadenfall eine Unterversicherung, das heißt, mögliche Schäden werden nicht in vollständiger Höhe finanziell ausgeglichen. Moderne Tarife arbeiten hier oft mit pauschalen Quadratmeter-Modellen, die das Risiko einer Unterversicherung reduzieren.

Auch auf den Leistungsumfang sollte man achten. Denn Elementarschäden wie Überschwemmung, Starkregen oder Erdbeben sind nicht automatisch in Gebäudeversicherungen enthalten, gewinnen aber angesichts zunehmender Wetterextreme immer mehr an Bedeutung. Wer sein Haus auch gegen solche Naturgefahren absichern möchte, sollte den Elementarschutz daher unbedingt als Zusatzbaustein zur Gebäudeversicherung in Erwägung ziehen.

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBÄUDE-
SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

Elektro Schillinger GmbH
Wiesentalstraße 46
79115 Freiburg
Tel. 0761 / 4 01 09 - 0
info@elektro-schillinger.de
www.elektro-schillinger.de

Auch bei der Hausratversicherung ist es wichtig, dass der Wert des eigenen Besitzes richtig eingeschätzt wird, damit Möbel, Kleidung, Elektrogeräte und andere Gegenstände im Schadenfall ausreichend abgesichert sind. Richtwerte pro Quadratmeter können dabei nur eine erste Orientierung geben. Sie ersetzen aber keine genaue Prüfung des tatsächlichen Hausrats. Am besten erstellt man deshalb vor dem Abschluss einmal eine kurze Bestandsaufnahme des eigenen Hausrats und prüft, ob der gewählte Tarif dazu passt. Insbesondere bei teuren Einzelstücken wie Schmuck, Kunst oder hochwertigen Möbeln sollte man außerdem genau darauf achten, wie hoch die Entschädigungsgrenzen sind. Liegt der Wert einzelner Stücke darüber, sollte man den Schutz etwa durch eine höhere Versicherungssumme oder durch eine gesonderte Absicherung für besonders wertvolle Gegenstände anpassen.

DIGITAL ABSCHLIESSEN ODER BERATEN LASSEN?

Der Abschluss beider Versicherungen ist heute problemlos online möglich. Vergleichsportale und Direktversicherer bieten transparente Tarife, schnelle Abschlüsse und oft günstige Prämien. Für standardisierte Risiken kann das ein effizienter Weg sein.

Gleichzeitig zeigt die Praxis, dass gerade bei Immobilien individuelle Faktoren eine große Rolle spielen: Bauweise, Lage, Ausstattung oder Vorschäden beeinflussen den Versicherungsschutz erheblich. Wer hier falsch entscheidet, merkt das oft erst im Schadensfall. Erfahrene Versicherungsprofis können helfen, Deckungslücken zu identifizieren und komplexe Details verständlich einzuordnen. Insbesondere bei größeren Vermögenswerten oder besonderen Nutzungskonstellationen – etwa vermieteten Objekten – ist professionelle Begleitung weniger Kostenfaktor als vielmehr ein solider Risikopuffer.

Astrid Zehbe

Elementarschadenversicherung

Absicherung bei Schäden durch Naturgewalten

Der Klimawandel verändert weltweit die Risikolage. Extremwetterereignisse wie Starkregen treten immer häufiger auf und verursachen enorme Schäden an Gebäuden – oftmals sehr viel schneller und kostspieliger als gedacht.

Die Statistik zeigt es: Das Jahr 2024 war das wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen im Jahr 1881, und damit steigt das Brandrisiko in den Wäldern und angrenzenden Ortschaften. Gleichzeitig kann die wärmer werdende Luft mehr Wasser aufnehmen – als Folge kommt es in manchen Gebieten häufiger als bis vor einigen Jahren zu Starkregen und in gefährdeten Gebieten zu Überflutungen. Für Wohnungs- und Hauseigentümer bedeutet das, nicht nur durch vorausschauende Planung Schäden zu vermeiden, sondern auch, für einen ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Denn während der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung bei Hauseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften Standard ist, verfügen laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) nur rund 57 Prozent der Eigentümer über eine sogenannte Elementarversicherung gegen Elementarschäden.

SINNVOLL KOMBINIEREN

Bei Schäden durch sogenannte weitere Naturgefahren greift die Elementarversicherung, die als Erweiterung oder in Kombination mit der Wohngebäude- oder Hausratversicherung abgeschlossen werden kann. Erst dann sind Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck auf dem Hausdach oder Schäden, die durch Rückstau in Ableitungsrohren entstehen, versichert.

In der Kombination einer Elementarversicherung mit der Hausratversicherung werden Schäden, die an dem Inventar des Hauses entstanden sind, ersetzt. Wer sowohl das Wohngebäude als auch den Hausrat gegen einen Schaden durch Naturgewalten absichern möchte, muss dementsprechend für beide Versicherungen zusätzlich eine Elementarschadenversicherung abschließen.

VERSICHERUNGSPRÄMIEN SIND ABHÄNGIG VOM RISIKOGEBIET

Die Konditionen und Versicherungsprämien richten sich bei den meisten Versicherern nach sogenannten Gefährdungsklassen, die nach der statistischen Hochwasser-Häufigkeit gegliedert sind.

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

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

Dabei werden mittels des Zonierungssystems ZÜRS des GDV vier Risikozonen unterschieden. In der ZÜRS-Zone 1 mit geringem Risiko für Hochwasser fällt die Versicherungsprämie dementsprechend geringer aus als bei der Risikozone 4, die eine hohe Gefährdung anzeigt. In jedem Fall ist es wichtig, den Vertrag mit allen Details und Konditionen genau zu prüfen.

In Gebieten mit sehr hoher Gefährdung kann der Abschluss erschwert sein oder mit besonderen Bedingungen einhergehen, etwa höheren Selbstbeteiligungen. Dennoch bieten viele Versicherer auch in solchen Fällen Lösungen an, wenn etwa bestimmte bauliche Schutzmaßnahmen umgesetzt wurden.

Die Kosten für eine Elementarversicherung variieren je nach Lage, Gebäudeart und Leistungsumfang. In Regionen mit geringem Risiko (ZÜRS-Zone 1) liegen die Zusatzkosten häufig im Bereich von etwa 50 bis 150 Euro pro Jahr für ein Einfamilienhaus. In stärker gefährdeten Gebieten können die Prämien deutlich höher ausfallen und mehrere Hundert Euro jährlich betragen.

Wichtig ist, neben dem Preis auch auf Leistungen wie Selbstbeteiligung, Entschädigungsgrenzen und konkrete Schadens-

definitionen zu achten. Ein Vergleich verschiedener Angebote kann helfen, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kosten und Schutz zu finden.

SCHADENSFÄLLE DURCH KLUGE PLANUNG VERMEIDEN

Ideal ist es natürlich, wenn es gar nicht erst zu einem Versicherungsfall kommt und man Risiken vorbeugt, etwa Wasserschäden: Wer auf Nummer sicher gehen möchte, lässt bei einem Neubau oder bei einem Fenstertausch beispielsweise regenundurchlässige Kellerfenster einbauen. Nicht ganz so effektiv, aber durchaus hilfreich: Kellerfenster, die sich nach außen öffnen lassen. So hält ein Fenster dem von außen kommenden Wasserdruck besser stand als ein nach innen zu öffnendes Fenster. Ebenso hilfreich wie gestalterisch ansprechend: eine Dach- oder Fassadenbegrünung. Sie speichert Regenwasser und lässt es langsam wieder verdunsten, zudem vermindert sie im Sommer eine übermäßige Aufheizung der Wohnräume. Überflutungen auf dem Grundstück lassen sich eindämmen, indem die Flächen dort nicht versiegelt werden, sodass das Regenwasser im Erdboden versickern kann.

Susanne Speckter

Bestandsaufnahme Haus

Regelmäßige Kontrolle notwendig

Vor dem Kauf eines Hauses im Bestand ist es selbstverständlich, sich ein genaues Bild von der Bausubstanz zu machen. Auch wer bereits im Eigenheim lebt, ist gut beraten, den Zustand im Blick zu behalten. So vermeidet man Folgeschäden, erspart sich also unnötige Kosten – und erhält den Wert des Hauses. Das ganze Jahr über gilt es, schnell zu handeln, wenn die Bausubstanz beeinträchtigt ist. Ein Check im Frühjahr empfiehlt sich besonders. Denn nach dem Winter zeigt sich oft Verschleiß durch Schnee und Frost, was zu Schäden führen kann. „Bauphysikalisch sollte man sein Haus dabei immer als Gesamtsystem betrachten“, rät Carsten Clobes, der das Regionalbüro des Verbands Privater Bauherren (VPB) in Kassel leitet. „Eine darauf abgestimmte, professionelle und unabhängige Beratung ist deshalb unverzichtbar, um Schäden durch gut gemeinte aber falsch konzipierte Sanierungen zu vermeiden.“ Zu den wichtigen Bereichen des Hauses, die man im Blick haben sollte, zählt auch der Außenbereich.

Wer seine Immobilie korrekt instand halten möchte, sollte dabei auch an die Terrasse, an Nebengebäude wie Garagen und Schuppen sowie den Garten denken. „Wichtig ist der Übergang vom Haus nach außen“, betont Clobes. „Abdichtungen werden gerade in der Bauphase oft nicht richtig an die Terrassenebenen und an das Gelände geplant und bilden deshalb oft lebenslange Schwachstellen.“ Dies erkennen in der Regel nur Bausachverständige. Unabhängige Experten wissen, wie man Abhilfe schafft oder die Einzelmaßnahme gleich zum Teil einer maßgeschneiderten energetischen Sanierung macht – statt unnötig teurer Maximallösungen, die windige Geschäftemacher nicht selten empfehlen.

Nach dem Winter ist es zudem an der Zeit, alle Wege zu reinigen und lose Gehwegplatten auszutauschen, die zur Stolperfalle werden können. Auch ein Blick darauf, ob die Außenbeleuchtung nach wie vor intakt ist, empfiehlt sich.

„Um Schäden vorzubeugen, sollten Hausbesitzer die Dachrinnen, Entwässerungsrinnen und Punktabläufe regelmäßig reinigen“, sagt Clobes. Dies schütze Haus und Garten vor Überflutung bei Gewitter und Starkregen. Wer nicht selbst reinigen will oder kann, kann die Arbeitskosten nach § 35a EStG als Handwerkerleistung einkommensteuerermindernd geltend machen. Vorsorge lohnt sich, weiß Clobes: „Im schlimmsten Fall kann der Keller mit Wasser volllaufen.“ Bei den meisten Entwässerungsrinnen auf dem Hof oder der Terrasse kann man den Rost abnehmen. Angesammelte Zweige und Laubreste lassen sich mit Handfeger und Schaufel entfernen. Auch die Abläufe in den Lichtschächten vor Kellerfenstern sollten von Blättern und Schmutz befreit werden, um ein schnelles Abfließen des Regenwassers sicherzustellen. Ein Laubschutzgitter für Lichtschächte hilft den Reinigungsaufwand zu reduzieren. Schließlich gilt es noch, die Schächte für Schmutz- und Regenwasser zu kontrollieren. Sie befinden sich meist im Vorgarten, wo das Wasser sicher ablaufen soll. Verstopfungen und Verschmutzungen können zu unerwarteten Überraschungen führen und das Wasser an nicht geeigneten Orten austreten lassen.

Was Menschen mit grünem Daumen ohnehin wissen: Nach dem Winter ist es an der Zeit, im Garten Ordnung zu schaffen. Viele Pflanzen benötigen jetzt Pflege, denn oft haben Schnee und Sturm Spuren hinterlassen. Dazu gehört, herunterhängende Äste von Bäumen und Sträuchern zu entfernen. Das gilt vor allem, wenn sie abzurechen drohen – also Menschen verletzen oder parkende Autos beschädigen könnten.

Installation von Balkonkraftwerken

Der Genehmigungsanspruch des Mieters

1. AUSGANGSPUNKT

Seit 17.10.2024 hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation eines Steckersolargeräts (Balkonkraftwerks) als „privilegierte Maßnahme“ nach § 554 Abs. 1 BGB, sofern die Maßnahme dem Vermieter zumutbar ist.

Der Vermieter darf die Genehmigung nur verweigern, wenn ihm die konkrete Ausführung der Anlage „auch unter Würdigung der Interessen des Mieters“ nicht zugemutet werden kann; die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt der Vermieter. Um es vorwegzunehmen: die Hürden für eine berechtigte Verweigerung liegen hoch!

2. WELCHE BEDINGUNGEN SIND ZULÄSSIG?

Zulässig sind Bedingungen, die sachlich mit Sicherheit, Haftungsrisiken, Rückbau und optischer Erscheinung zusammenhängen und die Ausübung des Anspruchs nicht faktisch vereiteln.

Typische, von der Rechtsprechung gebilligte oder nahegelegte Bedingungen:

- **Vorherige Erlaubnis / genaue Beschreibung der Anlage**
Vermieter dürfen verlangen, dass die Installation nur mit vorheriger Zustimmung und genauer Beschreibung (Art der Module, Befestigung, Leitung, Wechselrichter) erfolgt.
- **Fachgerechte, sichere Montage nach anerkannten Regeln der Technik**
Der Vermieter kann verlangen, dass das Balkonkraftwerk sicher befestigt ist, alle sicherheitsrelevanten Normen einhält und dies – etwa durch Nachweise/Fotos oder Fachbetrieb – belegt wird. Pauschale Behauptungen des Vermieters, die Anlage sei gefährlich, reichen nicht; er muss konkrete gefahrträchtige Umstände benennen.
- **Bestimmung des Ortes und der Art der Anbringung**
Der Vermieter darf Vorgaben zur Position und Befestigungsart machen (z.B. innen statt außen an der Brüstung, bestimmte Halterung, kein Bohren ins Mauerwerk), solange der Betrieb des Balkonkraftwerks dadurch nicht unmöglich gemacht wird. Optische Gesichtspunkte (Fassadenbild/Denkmalschutz) sind zulässige Interessen, müssen aber mit dem Energie- und Kosteninteresse des Mieters abgewogen werden.
- **Haftpflichtversicherung / Freistellung**
Vermieter dürfen die Erlaubnis davon abhängig machen, dass eine Haftpflichtversicherung besteht, die Schäden durch herabfallende Teile oder andere Gefahren der Anlage abdeckt, und dass der Mieter sie von Drittanprüchen freistellt.
- **Sicherheitsleistung/Kaution (insbesondere für Rückbau und Schäden)**
Nach neuer Rechtsprechung darf der Vermieter bei außen an der Brüstung befestigten Anlagen die Genehmigung von einer angemessenen Sicherheitsleistung und Versicherung abhängig machen, wenn die Erlaubnis ohne diese Absicherung wegen des Haftungsrisikos unzumutbar wäre.

Vergleichbar ist bei Parabolantennen anerkannt, dass der Vermieter eine Kaution für Rückbaukosten und die Absicherung von Haftungsrisiken verlangen kann.

- **Pflicht zum Rückbau bei Auszug und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands**

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die Anlage bei Mietende auf eigene Kosten entfernt und das ursprüngliche Erscheinungsbild der Mietsache wiederherstellt; ein Anspruch des Mieters, auf Rückbauverzicht oder Wertersatz, besteht grundsätzlich nicht.

- **Pflicht zu laufender Wartung und Beseitigung von Mängeln**

Bedingungen, nach denen der Mieter die Anlage in einem sicheren Zustand zu halten, regelmäßig zu kontrollieren und bei Schäden unverzüglich zu beseitigen hat, sind zulässig, weil sie unmittelbar das Haftungs- und Sicherheitsrisiko betreffen.

3. GRENZEN DER BEDINGUNGEN

- **Keine faktische Verhinderung des Balkonkraftwerks**

Vorgaben dürfen nicht so weit gehen, dass das Vorhaben praktisch unmöglich wird; sowohl im WEG als auch im Mietrecht ist klargestellt, dass Vorgaben ein Balkonkraftwerk nicht „unterbinden“ dürfen.

- **Keine Ablehnung ohne konkrete Unzumutbarkeit**

Ein bloßer Hinweis auf „Haftungsrisiken“, „Verkehrssicherungspflichten“ oder „optische Beeinträchtigung“ ohne konkrete Darlegung reicht nicht, um die Erlaubnis generell zu verweigern.

- **Einzelfallbezogene Interessenabwägung erforderlich**

Ob z.B. Sicherheitsleistung und Versicherung verlangt werden dürfen, hängt von Lage, Anbringungsart (innen/außen, Höhe, Befestigung), Qualität der Module und konkretem Gefahrenpotenzial ab; eine starre Verallgemeinerung ist unzulässig.

- **AGB Klauseln mit generellem Verbot sind unwirksam**

Formularvertragliche Klauseln, die bauliche Veränderungen

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
 DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Marken
des Fach-
handels!

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



Alles
auf Lager!

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

VEESER

BAUZENTRUM

FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

oder Anlagen (vergleichbar Parabolantennen) ausnahmslos verbieten oder Zustimmungsvorbehalte ohne sachliche Kriterien vorsehen, sind wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam; es ist stets eine Abwägung im Einzelfall nötig. Das bedeutet konkret: es ist nicht möglich, bei Abschluss eines neuen Mietvertrags eine Verbot von Balkonkraftwerken in die „Besonderen Vereinbarungen“ aufzunehmen.

• **Sachlicher Bezug erforderlich**

Bedingungen müssen im Zusammenhang mit Sicherheit, Haftung, Substanzschutz oder geordnetem Zusammenleben stehen; wirtschaftlich oder sachlich nicht begründbare Zusatzforderungen (etwa überhöhte Kauttionen oder alleinige Beauftragung eines bestimmten Unternehmers ohne Not) wären unzulässig.

4. PRAKTISCHE KONSEQUENZ FÜR IHRE VERTRAGSGESTALTUNG

In der Praxis kann der Vermieter seine Zustimmung insbesondere von folgenden - regelmäßig zulässigen - Punkten abhängig machen:

- 1. Vorlage einer technischen Beschreibung/Skizze und ggf. Fotos der geplanten Installation.

- 2. Nachweis fachgerechter, normgerechter Montage (ggf. durch Fachbetrieb oder Sachkunde des Mieters) und Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben.
- 3. Abschluss und Nachweis einer (Privat) Haftpflichtversicherung, die Schäden durch das Balkonkraftwerk abdeckt, sowie Freistellungserklärung.
- 4. Stellung einer angemessenen Sicherheitsleistung (Kauttion) für Rückbau und mögliche Schäden, wenn die konkrete Montageart ein erhöhtes Risiko begründet.
- 5. Einhaltung bestimmter Vorgaben zu Ort, Befestigungsart und Gestaltung, die das Gebäude schützen und einheitliches Erscheinungsbild wahren, ohne die Nutzung des Balkonkraftwerks zu vereiteln.
- 6. Vereinbarung des Rückbaus bei Auszug und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Einen **Mustertext** für die Genehmigung eines Balkonkraftwerks durch den Vermieter finden Sie im Mitgliederbereich auf unserer Homepage.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Fassadenschäden

Was tun, wenn ein Specht in der Fassade wohnt?

Hör mal, wer da hämmert: Spechte nisten sich immer häufiger in Hausfassaden ein, bevorzugt solche mit gedämmten Außenwänden. Was mit einem einzelnen Loch beginnt, kann sich rasch ausweiten und die Gebäudehülle beschädigen. Für Eigentümer stellt sich nicht nur die Frage nach der Ursache, sondern auch nach dem richtigen Umgang mit dem Schaden - technisch, rechtlich und finanziell.

Der Lebensraum der Spechte hat sich verändert. In vielen Städten fehlen alte oder abgestorbene Bäume, die diese Vögel für Nahrungssuche und Höhlenbau benötigen. Gedämmte Fassaden sind da ein dankbarer Ersatz: Der Klang beim Klopfen erinnert an morsches Holz, der Putz lässt sich vergleichsweise leicht durchdringen. Besonders häufig betroffen sind Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Wärmegeämmte Außenwände sind auch deshalb für Spechte so verlockend, weil sich der Dämmstoff schnell ausräumen lässt. Innerhalb weniger Tage kann so eine geeignete Nisthöhle entstehen. Für das Gebäude hat das üble Konsequenzen: Die Dämmwirkung lässt nach, Feuchtigkeit kann eindringen und Folgeschäden begünstigen. Oft entstehen mehrere Öffnungen in räumlicher Nähe, die später auch von anderen Tieren genutzt werden.

RECHTLICHE GRENZEN UND PFLICHTEN

Spechte und ihre Nistplätze stehen unter dem Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes - auch dann, wenn sie sich an Gebäuden befinden. Eingriffe sind daher nur eingeschränkt möglich. Während der Brutzeit dürfen die Tiere weder gestört noch vertrieben werden. Reparaturen an der Fassade sind erst zulässig, wenn die Höhle unbewohnt ist oder eine behördliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und regionalen Marktkenntnis

40 Jahre Freiburg

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

REPARATUR UND FOLGESCHÄDEN IM BLICK BEHALTEN

Das fachgerechte Abdichten der Löcher erfordert mehr als kosmetische Ausbesserungen. Beschädigter Dämmstoff muss erneuert und die Fassade dauerhaft geschlossen werden. Hinzu kommt, dass die Schäden häufig in großer Höhe liegen und Hilfsmittel wie Gerüste oder Hubsteiger erforderlich sind. Unbehandelte Öffnungen können langfristig zu Frostschäden, Feuchteintritt und weiterem Substanzverlust führen.

Auch der Versicherungsschutz sollte überprüft werden. Schäden durch wild lebende Tiere wie Spechte sind nicht in jedem Wohngebäudetarif mitversichert. Fragen Sie Ihren Versicherer, ob der bestehende Schutz ausreicht oder eine mögliche Lücke geschlossen werden sollte.

VORBEUGUNG UND VERSICHERUNGSSCHUTZ PRÜFEN

Ein vollständiger Schutz vor Schäden durch Spechte ist kaum möglich, wohl aber eine Risikominderung. Wirksam ist meist erst das Zusammenspiel verschiedener baulicher und optischer Maßnahmen, die in Abständen angepasst oder verändert werden.

Dazu zählen unter anderem:

- glattere Fassadenoberflächen,
- bewegliche Abschreckungselemente,
- Spanndrähte oder dünne Edelstahlseile vor gefährdeten Fassadenbereichen
- alternative Nistmöglichkeiten in ausreichendem Abstand zum Gebäude.









FAZIT

Spechtschäden an Fassaden sind mehr als ein optisches Problem. Wer frühzeitig vorbeugt, rechtliche Vorgaben beachtet und seinen Versicherungsschutz kritisch überprüft, kann Risiken begrenzen und die Bausubstanz langfristig erhalten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

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

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut _____

IBAN _____

BIC _____

Ort, Datum, Unterschrift(en) _____

Wärmewende ohne Stress – Beschaffung von Wärmepumpen

Haus & Grund Freiburg startet exklusives Projekt für Mitglieder

Die Schlagzeilen rund um das neue Heizungsgesetz und die staatlichen Förderungen verunsichern derzeit viele Eigentümer. Wir merken es speziell an dem Umstand, dass die Fragen zu **Wärmepumpen** in den letzten Wochen stark zugenommen haben.

Die Fragen sind immer ähnlich: Welche Technik passt zu meinem Haus? Welcher Handwerker hat Zeit? Und wie stelle ich sicher, dass ich nicht zu viel bezahle?

Haus & Grund Freiburg lässt Sie mit diesen Fragen nicht allein. Wir arbeiten aktuell unter Hochdruck an einem exklusiven Angebot für unsere Mitglieder, das den Umstieg auf **Wärmepumpen** so einfach wie noch nie machen wird. Grundlage hierfür war eine Anfrage Zentralverbands Haus & Grund Deutschland, ob wir dieses Modellprojekt übernehmen wollen. Ein Vorhaben, das unser niederländischer Schwesterverband „Vereniging Eigen Huis“ schon länger für seine Mitglieder erfolgreich praktiziert.

„Gemeinsam wechseln“: Ein Modell, das funktioniert. Zusammen mit unserem Partner iChoosr, einem Experten für Nachfragebündelung, arbeiten wir deshalb intensiv daran, ein in den Niederlanden bereits tausendfach bewährtes Modell erstmals nach Deutschland zu bringen – und **Freiburg feiert damit bundesweit Premiere.**

Das Prinzip ist einfach: Wir bündeln die Nachfrage unserer Mitglieder und holen dafür Angebote von qualifizierten Fachbetrieben aus unserer Region ein.

Ihre Vorteile: Technisch vorqualifizierte Projekte, geprüfte Qualität der Handwerker und die Sicherheit einer starken Gemeinschaft.

Was Sie jetzt tun sollten: Haben Sie den Austausch Ihrer Heizung für diesen Herbst oder das nächste Jahr geplant? **Dann lehnen Sie**

sich noch etwas zurück! Bevor Sie sich in mühsame Einzelanfragen stürzen, warten Sie noch ein wenig ab. Wir bereiten derzeit alles für den offiziellen Startschuss nach der Sommerpause vor. Wir halten Sie auf dem Laufenden – damit Ihre persönliche Energiewende sicher, fair und regional gelingt. Gerne können Sie uns unter veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de eine Nachricht schicken, wenn Sie Interesse am Projekt haben. Wir informieren Sie dann persönlich per Mail, sobald unser Modellprojekt starten kann.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Ausblick für unsere Mitglieder

Neue Funktionen im Online Mietvertragsportal

Haus & Grund Freiburg entwickelt sein digitales Serviceangebot kontinuierlich weiter – mit dem klaren Ziel, unsere Mitglieder im Vermietungsalltag spürbar zu entlasten und gleichzeitig mehr Sicherheit und Komfort zu bieten.

In Kürze wird unser Online Mietvertragsportal unter www.mietvertrag-hausundgrund.de um zwei wesentliche Funktionen erweitert, die den Abschluss und die Abwicklung von Mietverhältnissen deutlich vereinfachen.

**MEHR SICHERHEIT BEI DER MIETERAUSWAHL:
BONITÄTSCHECK INTEGRIERT**

Die Auswahl eines geeigneten Mieters ist eine der wichtigsten Entscheidungen für Eigentümer. Um Sie hierbei noch besser

zu unterstützen, wird künftig der **Mieterbonitätscheck von itsmydata** direkt in das Mietvertragsportal integriert.



GET Service GmbH
Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

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

get-service.de

Mit nur wenigen Klicks erhalten Sie:

- eine fundierte Einschätzung der Zahlungsfähigkeit potenzieller Mieter
- verlässliche Bonitätsinformationen aus einer etablierten Datenbasis
- mehr Sicherheit bei der Entscheidungsfindung

Der große Vorteil: Mit der itsmydata MieterMappe werden alle relevanten Informationen innerhalb weniger Minuten aufbereitet und digital zur Verfügung gestellt.

MIETKAUTIONSANLAGE BEQUEM ONLINE ABSCHLIESSEN

Ein weiterer wichtiger Baustein beim Start eines Mietverhältnisses ist die korrekte und sichere Anlage der Mietkaution. Auch hier bietet Haus & Grund Freiburg künftig eine besonders komfortable Lösung:

In Zusammenarbeit mit der **Hausbank München** wird eine **digitale Anlagemöglichkeit für Mietkautionen** bereitgestellt.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Einfache Online-Abwicklung** direkt aus dem Mietvertragsprozess heraus
- **Rechtssichere und transparente Verwaltung** der Kautions
- **Attraktive Konditionen für Mitglieder**
- **Einmaliger Mitgliedervorzugspreis von nur 29,00 EUR**

Damit entfällt für Sie die bislang oft zeitaufwendige separate Organisation der Kautionsanlage – alles erfolgt gebündelt und effizient an einem Ort.

EIN WEITERER SCHRITT ZUR DIGITALEN KOMPLETTLÖSUNG

Mit diesen beiden Erweiterungen entwickelt sich das Mietvertragsportal Schritt für Schritt zu einer **umfassenden digitalen Komplettlösung für Vermieter**. Von der Vertragserstellung über die Mieterauswahl bis hin zur Kautionsabwicklung werden alle zentralen Prozesse sinnvoll miteinander verknüpft.

Ihr Haus & Grund Freiburg-Team

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

April 2026, **125,2**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

April 2026, **124,8**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

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

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: bender@werbe-gmbh.de

www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 10.07.2026

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

Passwort: 79098

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

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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

Mietverträge?
Dafür hab ich jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

Redaktion Diana Vögele und Stephan Konrad (verantwortlich)
verband@haus-grund-freiburg.de

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

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

STEINHART FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?



Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden
Abdichtungstechnik Walzer GmbH

Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim

☎ 0761-3873677 oder 07644-929496

www.isotec-walzer.de

ISOTEC
IMMER BESSER.



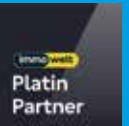
Haus & Grund[®]
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0

www.haus-grund-freiburg.de



Holztreppebau
Solarfachbetrieb

ZIMMEREI HASLER

seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400

Fax: 0761 / 89 69 419

www.hasler-holztreppe.de
info@hasler-holztreppe.de



seit 1870

Klar^{Adolf} Sanitärtechnik

Ferdinand-Weiß-Straße 123 · 79106 Freiburg

Tel. (0761) 27 81 88 - klar-sanitaertechnik@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