

111. Jahrgang

Ausgabe
09 | 2026

Freiburger **Hausbesitzer-Zeitung**

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



Mietrechtspaket II - falsches Signal

WOHNUNGSMANGEL WIRD
VERSCHÄRFT

Asbestbelastung im Gebäudebestand

INFORMATIONEN- UND
PRÜFFPFLICHTEN

130 Jahre Haus & Grund Freiburg e.V.

EIN RÜCKBLICK AUF BEWEGTE
ZEITEN



GOTTENHEIM

Einfamilienhaus, Baujahr 1950 mit angrenzender Scheune, Garten und Garage, Grundstück ca. 700 m², Wohnfläche ca. 138 m², 6 Zimmer, 2 Bäder, Dachterrasse, Speicher gedämmt, unterkellert, Öl-ZH, Energieausweis in Arbeit, aktuell vermietet

KP € 395.000,-

IHRINGEN

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Baujahr 1871, letzter Umbau 2017, Wohnfläche ca. 368 m², Grundstück ca. 244 m², Gas-ZH, VA 176,1 kWh/m²a, F, Balkon und Terrasse, zentrale Lage

KP € 635.000,- INKL. GARAGE



BREISACH - NIEDERRIMSINGEN

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen (DHH), Baujahr 1984, Wohnfläche ca. 375 m², Grundstück ca. 457 m², Gas-ZH (2016) und Solarthermie, VA 115 kWh/m²a, D, unterkellert, Speicher gedämmt, KM 34.320,- € p.a.

KP € 875.000,- INKL. DOPPELGARAGE

FREIBURG - ZÄHRINGEN

bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung ca. 105 m² im 1. OG, Hochhaus, Baujahr 1972, Laminatboden, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Einbauküche, 2 Balkone (S+W), Öl-ZH, VA 133 kWh/m²a, E,

KP € 475.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Mietrechtspaket II setzt falsches Signal für den Wohnungsmarkt
Wer Vermietung erschwert, verschärft den Wohnungsmangel
- 4 Kabinettsbeschluss bremst Solarenergie aus
Solarwirtschaft warnt vor Jobkiller und Investitionsbremse und hofft auf Nachbesserungen im Bundestag
- 5 Neue Gebädeförderung
Was nun beim Heizungstausch gilt
- 6 Indexmieten bleiben Ausnahme
Zusätzliche Regulierung wäre das falsche Signal
- 7 Vergesellschaftung schafft keine Wohnungen – sie zerstört Vertrauen.
- 7 Baugenehmigungszahlen
Nur wirklich gebaut zählt

RECHT & STEUER

- 8 Asbest im Gebäudebestand
Information- und Prüfpflichten für Eigentümer und Fachunternehmen
- 9 Vertragsende im Erbbaurecht
Vorzeitige Verlängerung statt Entschädigung ist die Regel
- 10 LG Krefeld bestätigt Wirksamkeit einer
Schönheitsreparaturklausel
Streichen der Fenster und Außentüren von innen
- 10 Erbschaftsteuer
Steuerpflicht, auch bei wirtschaftlich wertlosem Erbe?
- 11 Aufstockung statt Neubau
Hoch hinaus

WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Gemeinschafts- oder Sondereigentum
Wer haftet im Schadensfall?
- 12 Eigentümer streiten über Gartenhütte
Anspruch auf Beseitigung auch nach Jahren
- 13 Unterschreitung der Ladungsfrist
Kein zwingender Grund für Beschlussaufhebung
- 13 Wohnungseigentum
Eigenmächtig Steckersolargerät aufs Dach gestellt
- 14 Wohneigentümergeinschaften
Förderung für Ladeinfrastruktur
- 14 Zulässigkeit von Umbauten im Keller
Auf die tatsächliche Nutzung kommt es an

RUND UMS HAUS

- 15 Nachhaltigkeit beim Innenausbau
So wird Ihr Zuhause zukunftsfähig
- 16 Sturmschäden am Dach
Besonnen handeln und auf Fachbetriebe setzen
- 17 Fünf Müll-Mythen im Faktencheck
Die am meisten verbreiteten Irrtümer rund um den Abfall im Haushalt
- 18 Pfusch am Bau
Private Bauherren können sich absichern

VERBANDSINFO

- 18 130 Jahre Haus & Grund Freiburg e.V.
Tradition und Zukunft aus einer Hand
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 07.10.2026
Jetzt Termin sichern!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm


GÖTZ+MORIZ
 bauen + modernisieren



Fliesen + Bad



Fenster + Türen



Bodenbeläge

für ein schönes Zuhause!



Dach + Holz



Baustoffe



Garten

info@goetzmoriz.com

www.goetzmoriz.com

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

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




Mietrechtspaket II setzt falsches Signal für den Wohnungsmarkt

Wer Vermietung erschwert, verschärft den Wohnungsmangel

Der Bundestag berät heute in erster Lesung das sogenannte Mietrechtspaket II. Haus & Grund Deutschland warnt davor, die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten erneut mit zusätzlichen Eingriffen in bestehende Mietverhältnisse beantworten zu wollen. Aus Sicht des Eigentümerverbandes geht der Gesetzesentwurf an der zentralen Ursache vorbei: Es fehlen Wohnungen. Verbandspräsident Kai Warnecke erklärt: „Dieses Mietrechtspaket ist wohnungspolitisch rückwärtsgewandt. Es löst kein Angebotsproblem, sondern erhöht die Risiken für diejenigen, die Wohnraum bereitstellen.“

Gerade vermietende Privatpersonen tragen in Deutschland wesentlich zur Wohnraumversorgung bei. Viele vermieten einzelne Wohnungen oder kleinere Mehrfamilienhäuser und haben keine professionellen Verwaltungsstrukturen im Hintergrund. Für sie sind rechtliche Unsicherheit, zusätzliche Nachweispflichten und wirtschaftliche Risiken besonders schwer zu tragen. „Private Vermietung ist für viele Menschen Altersvorsorge. Der Staat sollte sie ermutigen, Wohnraum bereitzustellen – nicht abschrecken“, so Warnecke. Vor diesem Hintergrund kritisiert Haus & Grund Deutschland die geplanten Vorgaben für möblierten Wohnraum. Schon heute unterliegen möblierte Wohnungen der Mietpreisbremse. Die geplanten zusätzlichen Berechnungs- und Nachweispflichten seien praxisfern und verursachten erhebliche bürokratische Lasten.

Ebenso kritisch bewertet Haus & Grund Deutschland die geplanten Änderungen bei Kündigungen wegen Mietrückständen. Wenn eine rechtmäßige ordentliche Kündigung nachträglich unwirksam werden kann, obwohl Mieter ihre vertraglichen Zahlungspflichten verletzt haben, würden Vermieter einseitig mit finanziellen Risiken belastet. Mietausfälle, Prozesskosten und Wiederholungsrisiken dürften nicht auf vermietende Privatpersonen abgewälzt werden.

Auch die vorgesehenen Einschränkungen bei Indexmieten lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Indexmieten sind transparent und für beide Vertragsparteien nachvollziehbar. Zusätzliche politische Kappungen berücksichtigen nicht, dass Eigentümer gleichzeitig mit steigenden Kosten für Instandhaltung, Handwerkerleistungen, Baumaterialien, Finanzierung und energetische Anforderungen konfrontiert sind.

Kritisch sieht Haus & Grund Deutschland zudem weitere Regulierungen von Kurzzeitvermietungen. Studien zeigten, dass diese Art der Vermietung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt nur eine marginale Rolle spielt. Zugleich gibt es eine reale Nachfrage nach zeitlich befristetem Wohnen – etwa für wissenschaftliche Aufenthalte, beruflich bedingte Kurzaufenthalte, Projektarbeit oder Übergangsphasen. „Diese Nachfrage verschwindet nicht durch zusätzliche Regulierungen. Sie würde sich lediglich stärker auf den regulären Mietwohnungsmarkt verlagern und dort zusätzlichen Druck erzeugen“, erläutert Warnecke.

Kabinettsbeschluss bremst Solarenergie aus

Solarwirtschaft warnt vor Jobkiller und Investitionsbremse und hofft auf Nachbesserungen im Bundestag

Der heutige Kabinettsbeschluss zur Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und zum Netzpaket sendet nach Einschätzung des Bundesverbandes Solarwirtschaft (BSW-Solar) fatale Signale für die Energiewende und den Wirtschaftsstandort Deutschland. Statt den erfolgreichen Ausbau der Solarenergie zu beschleunigen, würden neue Hürden aufgebaut, die Investitionen ausbremsen und die Planungs- und Investitionssicherheit für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen erheblich verschlechtern. Der BSW-Solar appelliert an Bundestag und Bundesrat, die geplanten Einschnitte bei der Solarenergie im Herbst zu kippen.

„Die vorgesehenen Einschnitte gefährden Investitionen in Milliardenhöhe und setzen Zehntausende Arbeitsplätze entlang der solaren Wertschöpfungskette aufs Spiel. Gleichzeitig droht Deutschland länger von teuren und klimaschädlichen Energieimporten abhängig zu bleiben. Wer heute in Solarenergie investieren will, braucht verlässliche Rahmenbedingungen – die Regierungspläne schaffen im Falle ihrer Umsetzung jedoch Unsicherheit und eine massive Investitionszurückhaltung“, erklärt Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft.

Besonders kritisch sei die geplante Neuregelung für kleine Photovoltaikanlagen. Die vorgesehene dreijährige Übergangszahlung sei eine „Mogelpackung“ und könne einen Wegfall der bislang über 20 Jahre gewährten festen Einspeisevergütung nicht ansatzweise ersetzen. Die Investitionssicherheit für neue Solaranlagenbetreiber werde zudem dadurch massiv beschnitten, dass Betreiberinnen und Betreiber kleiner Solarstromanlagen ihren überschüssigen Solarstrom künftig selbst an der Strombörse vermarkten müssen. „Das ist absehbar für sie weder technisch noch wirtschaftlich darstellbar. Zusammen mit der Förderstreichung droht hier eine massive solare Investitionsbremse“, so Körnig.

Das Interesse an der Solarenergie bei Privathaushalten und mittelständischen Unternehmen ist in den letzten Jahren spürbar gewachsen. Sie eint der Wunsch, ihre Stromkosten mit Hilfe der Solarenergie zu senken und unabhängiger von steigenden Energiepreisen zu werden. Sollten die Regierungspläne umgesetzt werden, drohe genau dieses Engagement ausgebremst zu werden. Wissenschaftliche Analysen zeigen zudem, dass ein verlangsamer Photovoltaik-Ausbau auch gesamtwirtschaftlich erhebliche Kosten verursacht, weil Deutschland länger auf teurere

und klimaschädliche Erdgas-Kraftwerke und Energieimporte angewiesen bleibt.

"Deutschland hat beim Ausbau der Solarenergie in den vergangenen Jahren endlich an Dynamik gewonnen. Diese Entwicklung jetzt zu bremsen, wäre ein herber energie- und wirtschaftspolitischer Rückschritt. Solarenergie ist heute die günstigste Form der Stromerzeugung. Wer ihren Ausbau ausbremst, verteuert langfristig den Strom für Verbraucherinnen und Verbraucher sowie für die Wirtschaft", so Körnig.

Der Bundesverband Solarwirtschaft appelliert daher an Bundestag und Bundesrat, die vorgesehenen Regelungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren grundlegend zu überarbeiten. Vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Wirtschafts-, Energie- und Klimakrise brauche Deutschland mehr Tempo beim Ausbau Erneuerbarer Energien, Speichern und Netzen – nicht neue Hürden für eine bezahlbare, sichere und klimafreundliche Energieversorgung. Die Bundesregierung habe sich in ihrem Koalitionsvertrag zudem darauf verständigt, Bürgerinnen und Bürger bei der Energiewende künftig mitzunehmen und sie nicht von dieser auszusperrten.

Neue Gebädeförderung

Was nun beim Heizungstausch gilt

Wer die staatliche Förderung für eine effiziente Heizanlage in Anspruch nehmen möchte, muss sich an neuen Regelungen orientieren. Hintergrund ist das gestern in Kraft getretene Gebäudemodernisierungsgesetz. Damit ändert sich auch die Bundesförderung für effiziente Gebäude, darunter Zuschüsse für Wärmepumpen, Biomasseheizungen und Fernwärmeanschlüsse. Nach wie vor unterstützt die KfW private Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, aber es gibt Einschnitte. So entfallen nun der Effizienzbonus für Wärmepumpen sowie der Emissionsminderungszuschlag für Biomasseheizungen komplett. Andere Zuschüsse werden schrittweise reduziert.

„Wer bereits über einen Heizungstausch nachdenkt, sollte seine Planung nicht unnötig verschieben, sondern die aktuellen Angebote nutzen“, empfiehlt Fördermittelberater Burkhard Touché aus dem Netzwerk des Verbands Privater Bauherren (VPB). Die bisherige Grundförderung von 30 Prozent etwa bleibe erhalten. „Der bisherige Klimageschwindigkeitsbonus sank nun von 20 auf 16 Prozent und wird dann schrittweise alle sechs Monate weiter reduziert.“ Diesen KfW-Förderbaustein können private selbstnutzende Bauherren in Anspruch nehmen, die ihre alte, noch funktionierende fossile Heizung gegen ein effizienteres und klimaschonenderes System austauschen – meist ist dies eine Wärmepumpe.

Von den neuen Regelungen sollen zunächst vor allem jene profitieren, die finanziell weniger Spielraum haben. „Der gestaffelte Einkommensbonus kommt künftig vor allem Menschen mit einem geringen Jahreseinkommen unter 30.000 Euro zugute“, erläutert Touché. „Je nach Einkommen sind Zuschüsse von bis zu 80 Prozent der Investitionskosten möglich.“ Konkret bedeutet das:



Für euer Wohnort Eigenheim bauen leben

**Sehen, was
wirklich zählt.**

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



200 JAHRE
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau



Die maximale Fördersumme für diese Einkommensgruppe steigt 2026 von 21.000 auf 22.400 Euro, wird danach aber schrittweise gesenkt. Für private Bauherren mit einem Jahreseinkommen bis 40.000 Euro sinkt sie schon jetzt auf 19.600 Euro im Jahr 2026 und bis 2030 auf 13.200 Euro. Bei einem Jahreseinkommen ab 40.000 Euro sind es 2026 maximal 16.500 Euro und 2030 nur noch 6.600 Euro.

„Neu eingeführt wird ein Kinderbonus“, weiß der Fördermitarbeiter aus dem Netzwerk des VPB. „Für eine Familie mit einem oder mehreren Kindern reduziert sich das anzusetzende Einkommen um 10.000 Euro.“ Dieser Kinderbonus gilt auch für

Familien mit höherem Einkommen. „Schrittweise heruntergefahren werden wiederum die maximal förderfähigen Investitionskosten“, so Touché. Für die erste Wohneinheit sinke sie zunächst von 30.000 auf 28.000 Euro, anschließend alle sechs Monate um weitere 750 Euro. „Die Heizung zeitnah zu modernisieren, wird sich für viele auch deshalb rechnen.“ Die Fachleute aus dem Netzwerk des VPB beraten nicht nur zur Förderung sondern auch über die technischen und energetischen Aspekte beim Austausch der Heizung, damit private Bauherren am Ende ein optimales Ergebnis erzielen.

Verband Privater Bauherren (VPB) e.V.

Indexmieten bleiben Ausnahme

Zusätzliche Regulierung wäre das falsche Signal

- Indexmieten sind kein Massenphänomen: Bundesweit haben nur 3,1 Prozent der befragten Mieter einen Indexmietvertrag.
- Im Neubau und in angespannten Großstadtmärkten werden Indexmieten häufiger genutzt – dort, wo private Vermieter besonders auf Planbarkeit angewiesen sind.
- Weitere Regulierung kann private Vermieter zusätzlich belasten und langfristig das Angebot an Mietwohnungen schwächen.

Indexmieten stehen aktuell erneut im Fokus der politischen Debatte. Nach den hohen Inflationsraten der vergangenen Jahre wird diskutiert, ihre Anpassung künftig stärker zu begrenzen. Die Zahlen zeigen jedoch: Indexmieten bleiben bundesweit die

Ausnahme. Nach einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln für das Jahr 2025 haben nur 3,1 Prozent der befragten Mieter einen Indexmietvertrag. Staffelmietverträge kommen mit 3,4 Prozent ähnlich selten vor.

WO INDEXMIETEN HÄUFIGER VORKOMMEN

Anders sieht es im Neubau und in den sieben größten deutschen Städten aus. Bei Wohnungen mit Baujahr ab 2014 liegt der Anteil der Indexmieten bundesweit bei 10,2 Prozent, bei Gebäuden ab Baujahr 2020 bei 12,4 Prozent. In Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf beträgt der Anteil insgesamt 5,5 Prozent. Im Neubau ab 2020 liegt er dort sogar bei 27,5 Prozent.

WARUM DAS FÜR PRIVATE VERMIETER WICHTIG IST

Für private Vermieter geht es bei Indexmieten vor allem um Planbarkeit. Die Miete orientiert sich am Verbraucherpreisindex, steigt aber nicht automatisch. Eine Anpassung muss geltend gemacht werden, und die Miete muss mindestens zwölf Monate unverändert geblieben sein. Gerade bei hohen Baukosten, steigenden Finanzierungskosten, Instandhaltungskosten und Bewirtschaftungskosten kann diese Vertragsform helfen, langfristige Kostenrisiken besser abzusichern und Wohnungsbau ermöglichen.

KURZEINSCHÄTZUNG VON HAUS & GRUND

Eine zusätzliche Regulierung von Indexmieten würde nur einen kleinen Teil aller Mietverhältnisse direkt betreffen. Dennoch könnte sie für private Vermieter ein weiteres Belastungssignal sein. Die Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund zeigt: Gut ein Viertel der Befragten sieht in einer Regulierung von Indexmietverträgen eine erhebliche Einschränkung der eigenen Handlungsspielräume. Rund 60 Prozent geben an, bei weiteren Belastungen ihre Vermietungstätigkeit zumindest teilweise wahrscheinlich einzuschränken oder Wohnraum zu verkaufen. Wer Indexmieten weiter einschränkt, schafft keine neuen Wohnungen. In einem ohnehin stark regulierten Markt kann ein weiterer Eingriff aber dazu beitragen, dass private Eigentümer Investitionen zurückstellen, Wohnraum verkaufen oder sich aus der Vermietung zurückziehen. Eine sachliche Debatte sollte deshalb den Schutz von Mietern und den Erhalt des privaten Mietwohnungsangebots gemeinsam im Blick behalten.

Matthias zu Eicken (CZV | Team Wohnungspolitik)




Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.





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

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

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

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

Vergesellschaftung schafft keine Wohnungen – sie zerstört Vertrauen.

Eine aktuelle Analyse des IW Köln zeigt, welche weitreichenden Folgen eine Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin hätte – erst recht, wenn Entschädigungen unterhalb des Marktwertes gezahlt würden.

Ein solcher Eingriff wäre ein massiver Vertrauensbruch gegenüber Eigentümern und Investoren. Das IW weist darauf hin, dass Enteignungen privater Eigentümer und Unternehmen historisch überwiegend aus Diktaturen sowie politisch instabilen Entwicklungsländern bekannt sind. In marktwirtschaftlichen Industriestaaten sind Enteignungen ohne marktgerechte Entschädigung dagegen eine absolute Ausnahme. Genau deshalb hätte eine Vergesellschaftung in Berlin eine enorme ordnungspolitische Signalwirkung.

Das IW warnt ausdrücklich, dass ausländische Investoren Berlin – möglicherweise sogar Deutschland insgesamt – meiden könnten. Auch nationale Unternehmen müssten sich fragen, ob künftig weitere harte Markteingriffe drohen. Damit wäre die Vergesellschaftung kein wohnungspolitischer Befreiungsschlag, sondern ein Standortsignal mit erheblichen Risiken. Wahrscheinliche Folgen sind weniger Investitionen, höhere Risikoprämien, Belastungen für den Landeshaushalt und zusätzliche Unsicherheit weit über die Immobilienwirtschaft hinaus.

Zudem löst die Maßnahme das Kernproblem nicht. Berlin braucht mehr Wohnungen. Eine Vergesellschaftung schafft keine einzige zusätzliche Wohnung. Sie verschiebt Eigentum, aber sie erweitert nicht das Angebot.

Die Debatte trifft zudem auf einen ohnehin stark verunsicherten Markt. Die Sonderauswertung der Haus & Grund-Vermieterbefragung 2026 zeigt, dass es 63,3 Prozent der befragten privaten Vermieter bei gleichzeitiger Umsetzung mehrerer zusätzlicher Regulierungen für wahrscheinlich halten, ihre Vermietung ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnraum zu verkaufen. Auf diese Risikogruppe entfallen rund 77 Prozent der in der Befragung erfassten Wohnungen.

Die Politik muss verstehen, dass Mietrechtliche Zusatzbelastungen, neue Registerpflichten, wirtschaftliche Unsicherheit und Vergesellschaftungsdebatten zusammenwirken. Irgendwann ist der Punkt erreicht, an dem private Eigentümer nicht mehr investieren – oder sich ganz zurückziehen.

Wer bezahlbaren Wohnraum sichern will, braucht Vertrauen, Neubau und verlässliche Rahmenbedingungen – keine Politik, die Eigentum entwertet.

Jakob Grimm (ZV | Team Wohnungspolitik)

Baugenehmigungszahlen

Nur wirklich gebaut zählt

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen bewertet die aktuell steigenden Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamts mit Vorsicht. Im Mai 2026 wurde in Deutschland der Bau von 21 000 Wohnungen genehmigt. Das waren 4 200 Baugenehmigungen mehr als im Mai 2025. Dabei stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen im Neubau um 4 100 auf 17 800. Die Zahl genehmigter Wohnungen, die durch den Umbau bestehender Gebäude entstehen, stieg gegenüber dem Vorjahresmonat um 100 auf 3 200.

„Auf dem Papier steht ein Plus, nur in der Realität schaffen es viele Projekte nicht über die Genehmigung hinaus. Das liegt an den weiter steigenden Kosten für Material und Finanzierung. Das liegt an Förderungen, die plötzlich gestrichen werden. Das liegt aber auch an den immer noch fehlenden Vereinfachungen, dem nötigen Schub beim Abbau von bremsender Bürokratie.“, erklärt BFW-Präsident Dirk Salewski.

„Genehmigt heißt nicht gebaut, das sagen wir immer wieder. Und auch wenn die Baugenehmigungszahlen effektiv steigen, sollte sich niemand täuschen: Wir werden in diesem Jahr keinen signifikanten Zuwachs bei den Fertigstellungen sehen. Die Krise ist nicht vorbei, auch wenn diese Zahlen einen Silberstreifen bedeuten können. Zudem kommen wir von einem sehr niedrigen

Niveau bei den Genehmigungen und den Fertigstellungen, da sind ein paar tausend Wohnungen erfreulich, bei unserem echten Bedarf aber keine Trendwende, leider.

Wir wollen bauen – doch nur mit bezahlbaren, praktikablen Standards kann der Wohnungsbau sein volles Potential entfalten und den Wohnungsmarkt entlasten.

Der Gebäudetyp E bietet die Chance das Blatt zu wenden. Wir müssen jetzt in die Umsetzung kommen. Der Gebäudetyp E muss das neue Normal werden, der Gesetzentwurf muss jetzt endlich kommen“, erklärt Salewski.

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.



Ihr Meisterbetrieb
seit 1949!

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

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



Katharina Lux, LL.M.

Rechtsanwältin
in Freiburg
www.kanzlei-lux.de

Asbest im Gebäudebestand

Information- und Prüfpflichten für Eigentümer und Fachunternehmen

Asbest galt lange als die „Wunderfaser“ des 20. Jahrhunderts: hitzebeständig, nicht brennbar und chemisch widerstandsfähig. Aufgrund dieser Eigenschaften wurde Asbest über Jahrzehnte in zahlreichen Bauprodukten eingesetzt. Die Folgen sind bis heute spürbar. In vielen vor Mitte der 1990er-Jahre errichteten Bestandsgebäuden können sich noch asbesthaltige Materialien befinden, beispielsweise in Bodenbelägen, Fensterbänken, Putzen oder Fliesenklebern. Obwohl Asbest in Deutschland seit 1993 grundsätzlich verboten ist, bleibt das Thema daher gerade für Eigentümer und Vermieter älterer Immobilien aktuell. Besondere Bedeutung hat es bei Sanierungs-, Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten. Durch die Neuregelungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sind die Verantwortlichkeiten beim Umgang mit möglichen Asbestvorkommen nochmals stärker in den Fokus gerückt.

DIE NEUEN PFLICHTEN: WER MUSS WAS PRÜFEN?

Die Gefahrstoffverordnung verteilt die Verantwortlichkeiten auf die verschiedenen Beteiligten.

Informationspflicht des Eigentümers bzw. Veranlassers (§ 5a GefStoffV): Wer Bau- oder Sanierungsarbeiten veranlasst, muss dem ausführenden Unternehmen die ihm vorliegenden Informationen zur Bau- und Nutzungsgeschichte des Gebäudes zur Verfügung stellen. Bei Objekten mit Baujahr zwischen 1993 und 1996 sind vor Beginn der Tätigkeiten das Datum des Baubeginns oder das Baujahr zu übermitteln, sofern das genaue Datum des Baubeginns nicht bekannt ist. Bei Objekten mit Baujahr vor 1993 oder nach 1996 reicht grundsätzlich die Angabe des Baujahres aus. Die Regelung gilt auch für private Haushalte.

Prüfpflicht des ausführenden Unternehmens (§ 6 GefStoffV): Das ausführende Unternehmen muss vor Beginn der Arbeiten im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung prüfen, ob Beschäftigte Gefahrstoffen ausgesetzt sein können. Besteht aufgrund des Gebäudealters, der verwendeten Baustoffe oder anderer Umstände ein Asbestverdacht und reichen die vorhandenen Informationen für eine sichere Beurteilung nicht aus, ist eine weitergehende fachkundige Abklärung erforderlich.

Für Eigentümer bedeutet dies: Sie müssen die Ihnen vorliegenden Informationen zur Verfügung stellen. Die fachliche Beurteilung der Gefährdung und die Einhaltung der arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben obliegen grundsätzlich dem ausführenden Unternehmen.

Achtung: Mit der Informationspflicht des Eigentümers ist es nicht immer getan

Aus zivilrechtlicher Sicht kann sich ein Vermieter allerdings nicht in jedem Fall darauf berufen, dass er seiner Informationspflicht nachgekommen ist und die fachliche Gefährdungsprüfung in den Verantwortungsbereich des ausführenden Unternehmens fällt.

Beauftragt ein Eigentümer bzw. Vermieter ein Fachunternehmen mit Arbeiten an der Mietsache, kann ihm dessen Verschulden unter Umständen unter den Voraussetzungen der sogenannten Erfüllungsgehilfenhaftung zugerechnet werden. Verursacht das beauftragte Unternehmen bei Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten einen Schaden, kann daher auch eine Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter in Betracht kommen.

Für Eigentümer ist deshalb neben der Erfüllung der eigenen Informationspflicht die sorgfältige Auswahl geeigneter und ausreichend qualifizierter Fachunternehmen von besonderer Bedeutung.

VERSICHERUNGSSCHUTZ PRÜFEN

Ob und in welchem Umfang asbestbedingte Schäden versichert sind, richtet sich nach den jeweiligen Versicherungsbedingungen der Bauherrenhaftpflichtversicherung. Diese sehen für Asbestrisiken jedoch in der Regel gerade Ausschlüsse oder Einschränkungen des Versicherungsschutzes vor. Eigentümer sollten daher nicht ohne Weiteres davon ausgehen, dass Schäden im Zusammenhang mit Asbestarbeiten von ihrer Haftpflichtversicherung gedeckt sind.

Auch beim beauftragten Fachunternehmen sollte vor risikobehafteten Arbeiten geprüft werden, ob für die konkret vorgesehenen Tätigkeiten ausreichender Haftpflichtversicherungsschutz besteht. Selbst wenn dem Eigentümer bei einem Fehler des Fachunternehmens Regressansprüche zustehen, können diese wirtschaftlich wertlos sein, wenn das Unternehmen nicht ausreichend versichert und selbst nicht leistungsfähig ist. Gerade bei umfangreicheren Sanierungen älterer Gebäude können fehlende oder unzureichende Versicherungsdeckungen daher erhebliche finanzielle Folgen haben.

Mietrechtliche Risiken: Ist Asbest automatisch ein Mangel?

Das Vorhandensein von Asbest ist für Eigentümer auch außerhalb konkreter Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf mögliche mietrechtliche Mängel relevant. Nach der Rechtsprechung verschiedener Instanzgerichte stellt das bloße Vorhandensein unbeschädigter, fest gebundener asbesthaltiger Materialien nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache dar, der zu einer Mietminderung berechtigt. Entscheidend ist insbesondere, ob Asbestfasern austreten oder aufgrund des konkreten Zustands des Materials mit einer Freisetzung zu rechnen ist. Anders kann die Beurteilung bei beschädigten Materialien ausfallen. Sind beispielsweise asbesthaltige Bodenplatten gerissen oder gebrochen und besteht dadurch die konkrete Gefahr einer Faserfreisetzung, kann ein mietrechtlich relevanter Mangel vorliegen.

Umgang mit bekannten Asbestvorkommen gegenüber Mietern

Kennt ein Vermieter ein konkretes Asbestvorkommen in der Mietsache, sollte er prüfen, ob und in welchem Umfang der

Mieter hierüber informiert werden sollte. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein zunächst unbeschädigtes Bauteil durch Arbeiten des Mieters beschädigt werden könnte. Schleifen von Fensterbänken oder das eigenständige Entfernen bestimmter Wandbeläge kann bei asbesthaltigen Materialien zur Freisetzung von Fasern führen. Eine sachgerechte Information des Mieters kann daher verhindern, dass durch unsachgemäße Arbeiten aus einer zunächst ungefährlichen Situation eine Gesundheitsgefahr und ein erheblicher Sanierungsfall entsteht.

Fazit: Gute Vorbereitung reduziert das Risiko

Allein das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe bedeutet nicht automatisch, dass eine akute Gesundheitsgefahr oder ein mietrechtlicher Mangel besteht. Entscheidend sind der Zustand des Materials und die Gefahr einer Faserfreisetzung. Vor Renovie-

rungs-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten müssen Eigentümer jedoch vorhandene Bauunterlagen, und Informationen über mögliche Schadstoffe zusammentragen und dem ausführenden Unternehmen zur Verfügung stellen. Bei konkreten Anhaltspunkten für Asbest ist vor Beginn der Arbeiten eine fachkundige Abklärung sinnvoll. Ebenso wichtig ist die Auswahl qualifizierter Fachunternehmen. Bei risikobehafteten Arbeiten sollten sich Eigentümer neben der erforderlichen Qualifikation auch einen ausreichenden Versicherungsschutz bestätigen lassen.

Wer mögliche Asbestvorkommen frühzeitig berücksichtigt und die wesentlichen Schritte dokumentiert, reduziert Gesundheits- und Haftungsrisiken und kann zugleich kostspielige Sanierungsmaßnahmen, mietrechtliche Auseinandersetzungen und ungedeckte Haftungsansprüche vermeiden.

Vertragsende im Erbbaurecht

Vorzeitige Verlängerung statt Entschädigung ist die Regel

Entschädigungszahlungen für Gebäude spielen beim Ablauf von Erbbaurechten in der Praxis nur eine geringe Rolle. Das zeigt der aktuelle Erbbaurechtsmonitor des Deutschen Erbbaurechtsverbands. Nach Einschätzung des Verbands liegt dies vor allem daran, dass sich die Vertragsparteien häufig vor dem Laufzeitende auf eine Verlängerung oder Erneuerung einigen.

Für die Erhebung hat der Verband 138 Erbbaurechtsgeber aus ganz Deutschland zu ihren Beständen und ihrer Vergabepaxis befragt. Bei den Teilnehmenden handelte es sich überwiegend um Kommunen, Kirchen und kirchliche Stiftungen.

Bei 70 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber fiel im vergangenen Jahr kein einziger Entschädigungsfall an. Weitere 20 Prozent meldeten zwischen einem und fünf Fällen. Bei 7 Prozent der Institutionen waren es sechs bis zehn Gebäude, für die eine Entschädigung gezahlt wurde. Nur ein kleiner Anteil von 3 Prozent verzeichnete mehr als zehn entschädigte Bauwerke bei Vertragsende.

GESETZLICHE VORGABEN

Läuft ein Erbbaurecht regulär aus, greifen die Vorgaben des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz): Mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht und das Bauwerk fällt dem Grundstückseigentümer zu. Nach § 27 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz hat dieser dem Erbbauberechtigten grundsätzlich eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Im Erbbaurechtsvertrag können jedoch Vereinbarungen über die Höhe und die Art der Zahlung sowie über einen Ausschluss der Entschädigung getroffen werden. Ist das Erbbaurecht „zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“ bestellt, muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk beim Ablauf des Erbbaurechts hat.

Dieser gesetzliche Standard spiegelt sich in der tatsächlichen Vertragspraxis wider: 74 Prozent der Erbbaurechtsgeber vereinbaren in ihren Verträgen eine Entschädigung in Höhe von zwei

Dritteln des Gebäudewertes. 11 Prozent der Verträge sehen sogar eine Entschädigung von 100 Prozent des Gebäudewertes vor. 13 Prozent der Institutionen nutzen andere Regelungen, während nur 2 Prozent gar keine Regelung zur Entschädigung in ihren Verträgen verankert haben.

LANGFRISTIG UND STABIL

„Wir beobachten, dass immer mehr Erbbaurechtsgeber eine Entschädigung von 100 Prozent vereinbaren. Dass es bei Ablauf des Erbbaurechts aber meist gar nicht erst zu einer Entschädigung kommt, unterstreicht die Stabilität und Langfristigkeit dieses Instruments“, erklärt Ingo Strugalla, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „In der Praxis haben meist weder der Erbbaurechtsgeber noch der Erbbauberechtigte ein Interesse daran, den Vertrag auslaufen zu lassen. Im Idealfall setzen sich die Parteien deshalb schon Jahre vor dem Vertragsende zusammen und einigen sich auf eine Verlängerung oder einen Neuabschluss.“

Deutscher Erbbaurechtsverband

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

LG Krefeld bestätigt Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel

Streichen der Fenster und Außentüren von innen

Das LG Krefeld hatte in seinem Urteil vom 03.06.2026 über Ansprüche aus einem beendeten Wohnraummietverhältnis zu entscheiden. Im Mittelpunkt standen insbesondere die Verpflichtungen zu Schönheitsreparaturen und die Zahlung von Nutzungsentschädigung und Schadensersatz.

Vorliegend sind vor allem die Aussagen zur Schönheitsreparaturklausel relevant. Denn die verwendete Formulierung gleicht dem Text in älteren Mietverträgen von Haus & Grund Freiburg. Entscheidungsrelevant war folgender Klauselwortlaut:

„Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen.“

Manche Amtsgerichte sahen eine Unklarheit darin, dass das Wort innen nicht auch bei den Fenstern steht. Man könne also meinen, dass Fenster eventuell auch von außen zu streichen wären.

Dieser Auslegung hat das LG Krefeld jetzt erfreulich deutlich eine Abfuhr erteilt. Die Klausel ist nicht unklar gem. § 305c Abs. 2 BGB im Hinblick auf ein Streichen der Fenster auch von außen und damit wirksam.

In der Begründung verweist das LG Krefeld darauf, dass eine AGB-Klausel nur dann unklar ist, wenn hinsichtlich ihres Bedeutungsgehalts Zweifel bestehen. Maßgeblich ist aber

nicht der juristisch geschulte Verständnishorizont, sondern die Verständnismöglichkeiten eines Durchschnittskunden. Danach besteht kein Zweifel, wie die Klausel zu verstehen ist. Für einen Durchschnittskunden ist sie klar und eindeutig.

Dieses Urteil ist zu begrüßen, da es Schluss macht mit einer abstrusen Auslegung der Schönheitsreparaturklausel, die auch gerne Mal der Mieterbund bemüht hat.

Fazit: eine Schönheitsreparaturklausel ist nicht unwirksam, wenn das Wort „innen“ nur bei den Außentüren steht und nicht auch noch einmal bei den Fenstern. „Innen“ bezieht sich sowohl auf die Fenster wie auch auf die Außentüren.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Erbschaftsteuer

Steuerpflicht, auch bei wirtschaftlich wertlosem Erbe?

Ist das Erbe wirtschaftlich wertlos geworden und soll dennoch Erbschaftsteuer gezahlt werden, wäre das besonders ärgerlich. In bestimmten Fällen gibt es aber eine Ausnahme, entschied der Bundesfinanzhof (BFH).

Im verhandelten Fall war zunächst ein nicht korrekter Erbschein ausgestellt worden, weil ein Testament nicht bekannt war. Die Scheinerben hatten die Vermögenswerte dann schnell verbraucht und standen für Regress nicht zur Verfügung. Damit war zum Erbfall-Stichtag zwar Vermögen da und formal also auch eine Erbschaftsteuer fällig. Für den eigentlichen Erben blieb aber am Ende nichts mehr übrig.

Der BFH entlastete den Erben in einem am 18. Juni 2026 veröffentlichten Urteil von der Steuer. Er sah die Festsetzung der Erbschaftsteuer aus sachlichen Billigkeitsgründen ausnahmsweise als unbillig an, wenn der Erbe zwar den Wert des Nachlasses am Stichtag zu versteuern hat, ihn jedoch kein Verschulden daran trifft, dass er trotz des Erwerbs von Todes wegen letztendlich nicht bereichert ist.

Dafür hat der Erbe aber, so das Gericht, zum einen darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass er alles in seiner Macht Stehende getan hat, um den am Besteuerungsstichtag vorhandenen Nachlass zu sichern. Außerdem hat er darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass er etwaige Ersatzansprüche geltend gemacht hat oder die Geltendmachung solcher Ansprüche wegen Vermögenslosigkeit des Ersatzverpflichteten von vornherein aussichtslos war.

Sibylle Barent

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
■■■■ DIE FACH-HÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren



**Marken
des Fach-
handels!**

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



**Alles
auf Lager!**

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

VEESER BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

Aufstockung statt Neubau

Hoch hinaus

Eine Aufstockung kann gerade in gefragten urbanen Lagen eine der attraktivsten Möglichkeiten sein, bestehenden Wohnraum zu erweitern – das ist oft deutlich günstiger und flächenschonender als ein kompletter Neubau.

Die meisten Immobilieneigentümer denken an eine Dachaufstockung, wenn das Ein- oder Mehrfamilienhaus ohnehin energetisch saniert werden muss, die Haustechnik veraltet oder das Dach marode ist. Manchmal wird das eigene Heim aber auch einfach zu klein, und ein weiteres Geschoss ist die Lösung für die Platzprobleme.

VIEL POTENZIAL FÜR DACHAUFSTOCKUNGEN

Insgesamt steckt noch viel Wohnraumpotenzial auf Deutschlands Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeimmobilien. Mit dem sogenannten Bau-Turbo hat die Bundesregierung zudem für Kommunen die Möglichkeit geschaffen, befristet von bestehenden Bebauungsplänen abweichen zu können. Ob sie dies umsetzen, steht auf einem anderen Blatt.

Der große Pluspunkt einer Aufstockung ist, dass Grundstück und Hausanschlüsse bereits vorhanden sind. Das spart sowohl Kosten als auch Ressourcen. Anders als ein Anbau nimmt ein zusätzliches Stockwerk außerdem keine wertvolle Außen- oder Gartenfläche in Beschlag.

VORGEFERTIGTE BAUTEILE HELFEN

Eine Dachaufstockung ist nicht zwingend günstiger als ein Neubau, weil neben den reinen Baukosten zusätzliche Ausgaben anfallen: So muss etwa die Statik des bestehenden Hauses sorgfältig geprüft werden, bevor zusätzliche Lasten aufgebracht werden können. Ist das Gebäude während der Arbeiten bewohnt, bedeutet der Umbau außerdem eine spürbare Belastung für die Bewohner, sodass eine zügige Bauweise mit möglichst vielen vorgefertigten Elementen umso wertvoller wird.

Wie beim Neubau braucht es auch bei einer Aufstockung die gebündelte Expertise von Fachleuten: Statiker, Architekten und Handwerker müssen gemeinsam klären, wie tragfähig das Gebäude ist und ob ein oder eventuell zwei zusätzliche Geschosse möglich sind. Sinnvoll ist es in jedem Fall, frühzeitig mit der Planung zu beginnen – Genehmigungsverfahren dauern, und freie Kapazitäten im Handwerk sind knapp.

JEWELIGE BRANDSCHUTZVORSCHRIFTEN BEACHTEN

Architekten müssen prüfen, ob bei einer Aufstockung die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden und alle relevanten Bauvorschriften weiterhin erfüllt sind, insbesondere mit Blick auf den Brandschutz. Zu klären ist dabei auch, ob neue

Brandschutzanforderungen nur für die zusätzlichen Geschosse gelten oder das gesamte Gebäude betreffen.

Ebenso gehört die bestehende Haustechnik auf den Prüfstand. Entscheidend ist, ob die bestehende Heizungsanlage die zusätzlichen Flächen mitversorgen kann oder ob im Zuge einer energetischen Sanierung die komplette Anlage erneuert werden sollte.

BAUVORANFRAGE ERSPART UNNÖTIGE ARBEIT

Vor Projektbeginn empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Kommune zu stellen. Fällt sie positiv aus, kann die konkrete Planung in die Tiefe gehen. Liegt anschließend die Baugenehmigung vor, lassen sich Fördermittel beantragen – und erst nach deren Zusage kann die Umsetzung tatsächlich starten. Zunächst wird das alte Dach abgetragen. Ist die oberste Geschossdecke aus Beton, kann sie in der Regel direkt als Fundament für ein oder mehrere zusätzliche Geschosse dienen. Ältere, weniger tragfähige Decken müssen dagegen statisch ertüchtigt und entsprechend nachgerüstet werden.

OFT WIRD HOLZ GENUTZT

Ein zusätzliches Stockwerk kann grundsätzlich in massiver Bauweise oder als Leichtbau konstruiert werden. Um die Statik nicht zu überlasten und möglichst viel neue Fläche zu gewinnen, entscheiden sich viele Bauherren für leichte Konstruktionen, meist auf Holzbasis.

Holz ist leicht, zugleich fest und tragfähig sowie als nachwachsender Baustoff klimafreundlich, weil es Kohlendioxid bindet. Es sorgt für ein angenehmes Raumklima, bietet gute Wärmedämmeigenschaften und lässt sich als massive Holztafeln oder in Holzständerbauweise einsetzen. Dank moderner, digital unterstützter Holzverarbeitung sind auch individuelle Architekturwünsche gut realisierbar – vorausgesetzt, die Konstruktion wird fachgerecht gedämmt, etwa mit Holzfaserdämmung, damit das neue Geschoss sowohl bei Hitze als auch an kalten Tagen energetisch überzeugt.

VORGEFERTIGTE BAUTEILE SPAREN ZEIT UND GELD

Die Bauteile können wetterunabhängig in Produktionshallen vorgefertigt und auf der Baustelle modular montiert werden. Das spart Zeit und Kosten und verringert zugleich Lärm und Belastungen für die Umgebung. Häufig kommen die Elemente bereits mit eingebauten Fenstern, vorinstallierten Bädern und vorbereiteten Anschlüssen für die Küche auf die Baustelle, sodass sich der Ausbau deutlich beschleunigt.

Karin Birk

FENSTERABDICHTUNG

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

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!



Montage: Vor Ort im Montagewagen

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

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

wir sind spezialisiert...



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

Gemeinschafts- oder Sondereigentum

Wer haftet im Schadensfall?

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, wird automatisch Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ob im Schadensfall die Gemeinschaft oder der einzelne Eigentümer einsteht, entscheidet eine oft unterschätzte Differenzierung: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum. Sie bestimmt zugleich, welche Versicherung im Schadensfall greift – und welche nicht. Wer die Grenze zwischen beiden Bereichen kennt, kann sein Vermögen wirksam schützen. Zum Sondereigentum gehört der private Wohnbereich: Wohnräume, Bodenbeläge, nicht tragende Wände, Innentüren und die sanitäre Ausstattung. Darüber entscheidet – und dafür haftet – der einzelne Eigentümer allein. Das Gemeinschaftseigentum umfasst dagegen Grundstück, Fundament, tragende Wände, Dach, Fassade, Treppenhaus und meist auch die Fenster. Es wird gemeinschaftlich verwaltet und nach Miteigentumsanteilen finanziert. Ein Sondernutzungsrecht etwa an Garten oder Stellplatz ändert daran nichts: Die Fläche bleibt Gemeinschaftseigentum, allein das Nutzungsrecht liegt beim Eigentümer. Was im Einzelfall wozu zählt, regelt die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan.

WO DIE DECKUNGSLÜCKE ENTSTEHT

Die meisten Eigentümergeinschaften schließen eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ab. Diese haftet jedoch ausschließlich für Schäden aus dem Gemeinschaftseigentum. Entsteht ein Schaden im Sondereigentum, greift die Gemeinschaftsversicherung nicht. Für alles, was von einer Wohnung ausgeht, trägt der Eigentümer die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht – und im Schadensfall die Haftung mit seinem gesamten Vermögen. Vermieter haften zudem gegenüber

ihren Mietern für Schäden, die aus dem baulichen Zustand der Wohnung resultieren.

TYPISCHE HAFTUNGSFÄLLE

Ein loser Bodenbelag bringt den Mieter zu Fall, eine veraltete Elektroinstallation verursacht einen Brand, ein unsachgemäß montierter Hängeschrank löst sich: In allen drei Fällen entsteht der Schaden im Sondereigentum – und der Eigentümer haftet persönlich. Auch nicht geräumte Zugänge, defekte Stufen oder mangelhafte Beleuchtung fallen unter die Verkehrssicherungspflicht. Personen-, Sach- und Vermögensschäden erreichen dabei schnell fünf- bis sechsstelligen Beträge.

LÜCKEN SCHLIESSEN

Erforderlich ist ein Schutz, der beide Bereiche abdeckt. Bei selbst genutzten Wohnungen deckt eine ausreichend dimensionierte Privathaftpflicht das Sondereigentum in der Regel mit ab. Bei vermieteten Objekten greift sie häufig nicht mehr zuverlässig – hier ist der Leistungsumfang sorgfältig zu prüfen.

PRÜFEN STATT VERMUTEN

Ob der Schutz wirklich lückenlos ist, entscheidet sich im Detail Ihrer abgeschlossenen Policen und Ihrer Teilungserklärung. Als Versicherungsmakler gleichen wir Ihre Eigentums- und Nutzungssituation mit Ihrem tatsächlichen Schutz ab und schließen Lücken, bevor sie im Schadensfall zutage treten. Eine solche Bestandsaufnahme schafft rasch Klarheit über offene Risiken.

GET Service GmbH

Eigentümer streiten über Gartenhütte

Anspruch auf Beseitigung auch nach Jahren

Wurde die Hütte eigenmächtig gebaut, besteht auch nach 20 Jahren Anspruch auf Beseitigung

In einer verwalterlosen Doppelhaus-WEG stritten die Parteien über eine Gartenhütte. Die Eigentümer A hatten die Hütte 2007 neben den Kfz-Abstellplätzen vor dem Haus gebaut, um Gartengeräte und Fahrräder unterzubringen – angeblich mit Wissen und Billigung der Eigentümer B. Der Bau war damals aber nicht per WEG-Beschluss genehmigt worden.

2023 verlangten die Eigentümer B den Rückbau und bestritten rundweg, dass sie jemals mit der Hütte einverstanden gewesen wären. Sie sei damals während ihres Urlaubs aufgestellt worden. Seither sei die Gemeinschaftsfläche vor dem Haus für sie de facto nicht mehr nutzbar. Das Amtsgericht Darmstadt verpflichtete die Eigentümergeinschaft (WEG), ein Angebot für den Abriss einzuholen.

Erfolglos legte das Ehepaar A gegen dieses Urteil Berufung ein. Dass die Eigentümer B dem Bau seinerzeit zustimmten, stehe nicht fest, so das Landgericht Frankfurt (2-13 S 89/24). Beide Parteien schilderten den damaligen Geschehensablauf anschaulich, aber völlig gegensätzlich – das sei nicht mehr aufzuklären. Ohne Zustimmung der Miteigentümer sei die

Baumaßnahme rechtswidrig.

Das Ehepaar A habe auch keinen Anspruch auf eine nachträgliche Erlaubnis. Denn die bauliche Veränderung stelle für die Eigentümer B einen erheblichen Nachteil dar. Die Gemeinschaftsfläche vor dem Doppelhaus sei klein, die Gartenhütte dort absolut dominant. Sie schließe die Eigentümer B von der Nutzung wesentlicher Teile der Gemeinschaftsfläche aus – die Eigentümer A nutzten die Fläche quasi allein.

Das müssten die Eheleute B keinesfalls hinnehmen. Zwar sei ihr direkt gegen die Eigentümer A selbst gerichteter Anspruch auf Beseitigung bereits verjährt. Aber von der WEG könnten die Eigentümer B verlangen, dass sie gegen die unzulässig errichtete Hütte einschreite. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung verjähre nicht.

(Das Problem bei der praktischen Durchsetzung des Anspruchs dürfte allerdings sein, dass die WEG eben nur aus den zwei zerstrittenen Paaren besteht ...)

Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 28.05.2026 – 2-13 S 89/24

Juristischer Pressedienst

Unterschreitung der Ladungsfrist

Kein zwingender Grund für Beschlussaufhebung

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Entscheidungsgremium einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Daher ist es wichtig, dass Eigentümer sich auf diese gut vorbereiten können. Aus diesem Grund hat auch der Gesetzgeber bei der WEG-Reform 2020 die Ladungsfrist von einer Woche auf drei Wochen verlängert.

Doch trotz seiner hervorgehobenen Bedeutung heißt das nicht, dass nun jede Unterschreitung der Ladungsfrist gleich zwingend zu der Aufhebung von den in der Versammlung gefassten Beschlüssen führen kann. Dies hat auch das Landgericht Köln in seinem Urteil vom 30. März 2026 (15 S 6/25) so bestätigt.

DER FALL

In einer Eigentümerversammlung wurde unter anderem über die Jahresabrechnung beschlossen. Eine Eigentümerin focht den Beschluss an. Inhaltlich beanstandete sie zwar nur zwei Abrechnungspositionen, führte aber aus, dass sie die Einladung nicht mit einem Vorlauf von drei Wochen, sondern lediglich von zwei Wochen und sechs Tagen erhalten habe. Sie habe daher die Jahresabrechnung nicht ausreichend prüfen können. Anderenfalls hätte sie die Mängel in der Versammlung darlegen können, und es wäre vor der Beschlussfassung zur Korrektur der Jahres-

abrechnung gekommen. Das Amtsgericht wies die Anfechtungsklage ab, und die Klägerin ging in Berufung.

DER KLÄGER MUSS DARLEGEN

Das Landgericht stellte zunächst klar, dass die Unterschreitung der Ladungsfrist um einen Tag allein nicht gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstoße. Denn anders als die Klägerin behauptete, werde nicht gleich bei jedem formellen Mangel angenommen, dass dieser sich auf die Beschlussfassung auswirke. Vielmehr müsse der anfechtende Eigentümer innerhalb der Begründungsfrist der Klage darlegen, welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen bei einer fristgerechten Ladung hätten erfolgen können und welche Argumente er gegen die Entscheidung der Mehrheit hätte geltend machen wollen. Dies habe die Klägerin jedoch nicht getan. Daher scheiterte die vollständige Anfechtung des Beschlusses.

Das Gericht sah lediglich bei den beiden Abrechnungsposten Korrekturbedarf und erklärte den Beschluss zur Jahresabrechnung nur insoweit für ungültig.

Gerold Happ

Wohnungseigentum

Eigenmächtig Steckersolargerät aufs Dach gestellt

WEG verlangt Beseitigung – der Eigentümer pocht auf seinen Anspruch auf Erlaubnis

Ohne die Zustimmung der Eigentümerversammlung einzuholen, installierte Eigentümer K im Februar 2024 auf dem Flachdach der Wohnanlage zwei Steckersolarpaneele mit Dachdurchführung für das Kabel. Im Sommer beschlossen die Eigentümer mit Mehrheit, die Paneele müsse weg.

Erstens stehe das 1886 errichtete Gebäude unter Denkmalschutz und die Behörde habe das Steckersolargerät nicht genehmigt. Zweitens verbiete die WEG-Hausordnung die Nutzung der Dachfläche durch einzelne Bewohner.

Dagegen pochte Herr K auf das neue WEG-Recht, das solche Anlagen fördere. Er könne von der WEG verlangen, dass seine Solaranlage genehmigt werde. Nachdem die WEG K erfolglos aufgefordert hatte, sich an den WEG-Beschluss zu halten, zog sie vor Gericht, um die Beseitigung der Paneele durchzusetzen. Zu Recht, entschied das Amtsgericht Berlin-Mitte (22 C 5001/25 WEG). Da der Miteigentümer die Anlage eigenmächtig, ohne einen entsprechenden Beschluss der Eigentümer habe installieren lassen, sei die bauliche Veränderung rechtswidrig. Dass das WEG-Recht den Eigentümern einen Anspruch auf bauliche Veränderungen einräume, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte diene, ändere daran nichts. Verlangen könne K von der WEG zwar eine Erlaubnis für eine solche Installation – aber nicht auf dem Flachdach.

Also auch die Entscheidung über den Aufstellort des Steckersolargeräts. Abgesehen davon, dass die Denkmalschutzbehörde jedem Aufstellort vorher ihr „OK“ geben müsste: Es kämen durchaus andere Orte für die Paneele in Frage, z.B. an der Terrassenbrüstung der Wohnung von Herrn K.

K müsse auf dem Dach den ursprünglichen Zustand wiederherstellen und die Paneele entfernen. Vorbehaltlich einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, dürfe er eine Fachfirma beauftragen, zwei Steckersolarpaneele zu installieren. Über das „Wie“ der Maßnahme, insbesondere den Aufstellort des Steckersolargeräts, müssten die Eigentümer der Wohnanlage bis spätestens Juni 2026 beschließen.

Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 25.09.2025 – 22 C 5001/25 WEG

Juristischer Pressedienst



GET Service

Versicherungsservice bei Haus & Grund
Heimar Traube berät Sie kostenlos.

Auf eine bestimmte Durchführung der Maßnahme habe er keinen Anspruch, die Entscheidung darüber liege bei den Eigentümern.

GET Service GmbH
Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

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

get-service.de

Wohneigentümergeinschaften

Förderung für Ladeinfrastruktur

Auch angesichts enormer Spritpreise ist die Zahl der in Deutschland angemeldeten E-Autos deutlich angestiegen. Wer stromgetrieben fährt, braucht einen Anschluss zum Aufladen. Für jene, die ein Haus ihr Eigen nennen, ist das in der Regel kein großes Thema. Anders sieht es bei denen aus, die in einer Wohnung leben. Für sie gibt es gute Neuigkeiten: Wohneigentümergeinschaften (WEG) können seit dem 15. April dieses Jahres für Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern Zuschüsse beantragen. „Über das Bundesförderprogramm „Laden im Mehrparteienhaus“ können WEG nach derzeitigem Stand bis zum 10. November 2026 Anträge einreichen“, sagt Fördermittelberater Burkhard Touché aus dem Netzwerk des Verbands Privater Bauherren (VPB). „Die Mittel werden nach Reihenfolge des Antragseingangs vergeben.“

Über das Programm fördert der Bund die Anschaffung und Errichtung von Ladeinfrastruktur an nicht öffentlich zugänglichen Stellplätzen. Diese müssen den Bewohnern eines Mehrparteienhauses zur Verfügung stehen. Dazu zählen insbesondere Vorverkabelung, Ladepunkte in Verbindung mit der Vorverkabelung, Netzanschluss, technische Ausrüstung sowie erforderliche bauliche Maßnahmen. Die Leistung muss pro Ladepunkt mindestens 11 und darf höchstens 22 Kilowatt betragen.

Die Höhe der Förderung ist gestaffelt: „Für jeden Stellplatz, der einen Anschluss erhalten soll, ist ein fester Zuschuss bis zu 1.300 Euro ohne installierten Ladepunkt vorgesehen“, so Touché. „Bis zu

1.500 Euro sieht das Programm für einen Stellplatz mit Ladepunkt vor und bis zu 2.000 Euro, wenn bidirektionales Laden unterstützt wird.“ Voraussetzung sei unter anderem, dass mindestens 20 Prozent der vorhandenen Stellplätze eines Mehrparteienhauses vorverkabelt beziehungsweise mindestens sechs Stellplätze elektrifiziert werden. „WEG sollten aufs Timing achten“, betont Touché: „Der Förderantrag muss vor Beginn der Maßnahme und kann bereits vor dem Beschluss der Eigentümerversammlung gestellt werden.“

Zu beachten ist auch: Manche Bundesländer haben regionale Wallbox-Programme. „Eine Kombination mit der Bundesförderung ist nur dann zulässig, wenn beide Programme das ausdrücklich erlauben“, warnt Touché, „sonst droht eine Rückforderung“. Nicht nur die Formalien für den Antrag sind rechtzeitig zu beachten, sondern auch technische Fragen zu klären. Am Anfang sollte die bauliche Situation und die vorhandene Elektroinfrastruktur genau betrachtet werden. Von hier aus kann man Ziele definieren: die Zahl der zu elektrifizierenden Stellplätze und der gewünschte Ausbaustandard – soll zunächst eine Vorinstallation für spätere Ladepunkte oder direkt eine Lösung inklusive Hardware umgesetzt werden? Sowohl bei der Antragstellung als auch bei baulichen Aspekten können die Fachleute aus dem Netzwerk des VPB Orientierung geben.

Verband Privater Bauherren (VPB) e.V.

Zulässigkeit von Umbauten im Keller

Auf die tatsächliche Nutzung kommt es an

Einer Nutzungsänderung geht oftmals eine bauliche Veränderung voran. Sie ist also das erste allgemein sichtbare Signal, dass etwas passieren wird. Aber nicht allen Wohnungseigentümern sind Änderungen willkommen. Daher wollen viele auch direkt gegen die Baumaßnahme vorgehen, um ungewünschte Veränderungen gleich im Keim zu ersticken.

Dass dies nicht der richtige Weg ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 10. Oktober 2025 (V ZR 192/24) aufgezeigt. Denn oftmals ist der Umbau rechtmäßig, aber eine spätere Nutzungsänderung unzulässig. Ein Vorgehen gegen den Umbau ist dann zum Scheitern verurteilt.

DER FALL

In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), bestehend aus drei Wohnungen, wurden in der Vergangenheit im Zuge einer Änderung der Teilungserklärung zwei Wohnungen Sondernutzungsrechte an Kellerräumen zugewiesen. Der eine Wohnungseigentümer baute dort eine Toilette ein, während der andere sich ein Bad, Heizkörper und einen Kabelanschluss einbauen ließ. Diese Änderungen ließen sie sich nachträglich in einer Eigentümerversammlung gestatten. Der Eigentümer der Wohnung ohne zugewiesene Sondernutzungsrechte focht diesen Beschluss an. Er vertrat die Ansicht, dass die Umbauten Nutzungen erlaubten, die im Widerspruch zur festgelegten Nutzung als Kellerräume ständen und somit nicht genehmigt werden dürften.

UMBAU ZULÄSSIG ...

Die BGH-Richter wiesen das Anliegen des Wohnungseigentümers zurück. Bei den Umbauten handele es sich um bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die aber keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage darstellen und auch keinen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen. Sie eröffneten zwar die Möglichkeit, die Räumlichkeiten entgegen der vereinbarten Zweckbestimmung („Kellerräume“) auch zu unzulässigen Wohnzwecken zu nutzen. Dies führe aber nicht dazu, dass die Gestattung der Umbauarbeiten angefochten werden könne. Denn auch eine insoweit zulässige Nutzung als Hobbyraum sei möglich, soweit diese nicht mehr störe als eine Nutzung als Lagerfläche. Der Wohnungseigentümer könne daher die Gestattung der Umbauarbeiten nicht anfechten.

... ABER SCHUTZ VOR UNZULÄSSIGER NUTZUNG

Sollte später jedoch eine unzulässige Nutzung für Wohnzwecke erfolgen, könnte der Wohnungseigentümer verlangen, dass die

GdWE eine entsprechende Nutzung untersage. Das Gleiche gilt, wenn bei der zulässigen Nutzung als Hobbyraum eine nicht mehr hinnehmbare Lärmbelästigung entstehe.

Gerold Happ

PRAXISTIPP

„Wohnungseigentümer müssen also immer zwischen den baulichen Maßnahmen und einer späteren Nutzung unterscheiden. Solange die Umbauten auch noch eine zulässige Nutzung ermöglichen, können sie zulässig sein. Eine mögliche, aber unzulässige Nutzung kann aber später untersagt werden. Insoweit sollten sich auch Eigentümer, die eine bauliche Veränderung betreiben, vorher gut überlegen, ob ihre geplante Nutzung zulässig ist. Ansonsten laufen sie in die Falle, dass sie für den Umbau bezahlen, diesen aber nicht wunschgemäß nutzen können.“

Nachhaltigkeit beim Innenausbau

So wird Ihr Zuhause zukunftsfähig

Nachhaltigkeit prägt immer mehr Bereiche unseres Alltags – und macht auch vor den eigenen vier Wänden nicht Halt. Wer ein Haus beziehungsweise eine Wohnung innen neu ausbaut oder saniert, überlegt daher zunehmend, wie sich Wohnräume ressourcenschonend, langlebig und mit Blick auf die Zukunft gestalten lassen. Und das lohnt sich: Eigentümer, die auf Qualität, Anpassungsfähigkeit und eine klare Gestaltung setzen, schaffen Räume, die über viele Jahre hinweg funktionieren und ihren Wert behalten.

Der Grundstein für nachhaltiges Wohnen wird früh gelegt. Eine durchdachte Planung sorgt dafür, dass Räume nicht schon nach wenigen Jahren wieder angepasst werden müssen. Flexible Grundrisse, ausreichend Anschlüsse und sinnvoll platzierte Installationen helfen dabei, spätere Eingriffe zu vermeiden. Auch scheinbar kleine Entscheidungen, etwa die Position von Steckdosen oder Lichtquellen, zahlen auf lange Sicht ein. Wer vorausschauend plant, kann Wohnräume so gestalten, dass sie sich veränderten Lebensphasen anpassen – sei es durch Home Office, Familienzunahme oder altersgerechtes Wohnen. Das spart

nicht nur Kosten, sondern auch Material und Aufwand.

Das betrifft auch die optische Gestaltung. Wer sich vorwiegend an kurzfristigen Trends orientiert, steht nicht selten schon nach wenigen Jahren wieder vor der nächsten Renovierung. Deutlich sinnvoller ist es daher, ein zurückhaltendes und zeitloses Design zu wählen. Neutrale Farben, klare Linien und langlebige Materialien sorgen dafür, dass Räume auch langfristig modern wirken. Einzelne Akzente wie Deko-Accessoires lassen sich bei Bedarf unkompliziert austauschen, ohne dass gleich der gesamte Innenausbau erneuert werden muss.

MATERIALIEN MIT VERANTWORTUNG WÄHLEN

Bei der Auswahl der Materialien entscheidet sich, wie nachhaltig ein Innenausbau tatsächlich ist. Einerseits zählt die Langlebigkeit: Hochwertige Bodenbeläge, robuste Oberflächen und eine saubere Verarbeitung zahlen sich langfristig aus, weil sie seltener ersetzt oder aufwendig instand gesetzt werden müssen. Gerade bei stark beanspruchten Flächen wie Böden, Küchenarbeitsplatten oder Wandoberflächen lohnt es sich, nicht am falschen Ende zu sparen.

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
Abdichtungstechnik

FRANZ BAND

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

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

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

„die richtige Wahl seit 1875“

waibel KG
HEIZUNG 150 JAHRE SANITÄR

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

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

Gleichzeitig hat das Material selbst großen Einfluss auf die Umweltbilanz. Natürliche Baustoffe wie Holz, Lehm oder Naturstein gelten nach wie vor als bewährte Lösungen, sofern sie aus verantwortungsvoller Produktion stammen. Bei Holz geben Zertifizierungen wie FSC- oder PEFC-Siegel eine wichtige Orientierung, da sie eine nachhaltige Forstwirtschaft belegen. Darüber hinaus spielen Transportwege eine Rolle: Regional verfügbare Materialien schneiden oft besser ab als importierte Produkte mit langen Lieferketten.

NACHHALTIGE ALTERNATIVEN FÜR FAST ALLES

Inzwischen gibt es für nahezu alle Bereiche des Innenausbaus nachhaltige Alternativen. Das beginnt bei Wandfarben, die heute in emissionsarmen oder sogar vollständig lösemittelfreien Varianten erhältlich sind. Mineralische Farben oder Silikatfarben kommen ohne problematische Zusatzstoffe aus und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Auch in Sachen Tapeten hat sich viel getan. Über die klassischen Papier- und Vliestapeten hinaus gibt es Produkte aus Recyclingfasern beziehungsweise Modelle mit umweltfreundlichen Druckfarben.

Ähnliches gilt für Bodenbeläge. Neben Massivholz und Parkett aus zertifizierter Herkunft bieten auch Linoleum oder Kork überzeugende ökologische Eigenschaften. Linoleum besteht überwiegend aus natürlichen Rohstoffen wie Leinöl, Holzmehl und Jute und ist besonders langlebig. Kork punktet durch seine nachwachsende Eigenschaft und seine angenehme Haptik. Selbst im Bereich der Teppiche sind nachhaltige Lösungen verfügbar, etwa aus Naturfasern wie Wolle, Sisal oder Kokos – oder aus recycelten Materialien.

Auch bei vermeintlich unscheinbaren Komponenten lohnt sich ein genauer Blick. Klebstoffe, Fugenmassen oder Lacke können die Raumluft über Jahre hinweg beeinflussen. Schadstoffarme oder emissionsgeprüfte Produkte sind hier klar zu bevorzugen. Gleiches gilt für Möbel und Einbauten: Spanplatten oder Verbundmaterialien sollten möglichst geringe Formaldehyd-Emissionen aufweisen.

LABELS UND SIEGEL GEBEN ORIENTIERUNG

Wer nachhaltige Produkte auswählt, trifft tatsächlich auf eine Vielzahl von Labels. Einige davon haben sich als verlässliche Orientierung etabliert. Der Blaue Engel etwa kennzeichnet besonders umweltfreundliche Produkte, während das EU-Ecolabel europaweit einheitliche Standards setzt. Für

Holzprodukte sind die FSC- und PEFC-Siegel relevant, im Baustoffbereich liefert das Umweltzeichen natureplus eine strenge Bewertung.

Ein genauer Blick lohnt sich, denn leider hält nicht jedes Label, was es verspricht. Transparente Kriterien und unabhängige Kontrollen sind entscheidend.

TECHNIK UND ENERGIE IM BLICK BEHALTEN

Auch im Innenraum lässt sich der Energieverbrauch gezielt senken. Moderne LED-Beleuchtung reduziert den Strombedarf erheblich und überzeugt gleichzeitig durch lange Lebensdauer. Intelligente Steuerungen für Licht und Heizung helfen dabei, Energie nur dort einzusetzen, wo sie tatsächlich benötigt wird.

Astrid Zehbe

Sturmschäden am Dach

Besonnen handeln und auf Fachbetriebe setzen

Heftige Unwetter und Stürme können innerhalb weniger Minuten erhebliche Schäden an Dächern verursachen. Lose Dachziegel, beschädigte Abdichtungen oder abgedeckte Dachflächen stellen nicht nur ein Risiko für das Gebäude dar, sondern können auch die Sicherheit von Passanten gefährden. Der Landesinnungsverband des Dachdeckerhandwerks Baden-Württemberg empfiehlt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, nach einem Sturm ruhig und besonnen zu handeln.

SICHERHEIT HAT OBERSTE PRIORITÄT

Nach einem Sturm sollte das Dach niemals eigenständig betreten werden. Bereits gelockerte Dachziegel oder beschädigte Dachkonstruktionen können erhebliche Gefahren bergen. Auch vermeintlich kleine Schäden sind oft größer, als sie vom Boden aus erscheinen.

Besteht eine akute Gefahr – etwa durch Herabzustürzen drohende Dachteile oder wenn Straßen und Gehwege betroffen sind – sollte umgehend die Feuerwehr verständigt werden. Diese sichert die Gefahrenstelle und leitet bei Bedarf weitere Maßnahmen ein.

SCHÄDEN DOKUMENTIEREN UND FOLGESCHÄDEN BEGRENZEN

Sofern keine unmittelbare Gefahr besteht, empfiehlt es sich, sichtbare Schäden vom Boden aus zu dokumentieren und – soweit gefahrlos möglich – Maßnahmen zu ergreifen, um Folgeschäden zu vermeiden. Dazu gehört beispielsweise das Auffangen von eindringendem Wasser im Gebäude oder das Abdecken empfindlicher Einrichtungsgegenstände.



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

Elektroinstallation
Elektromobilität
Industriewartung
Photovoltaikanlagen
Gebäudesystemtechnik
Energiespeicher

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Die Gebäudeversicherung sollte zeitnah über den Schaden informiert werden. Fotos und eine möglichst genaue Beschreibung des Schadens erleichtern die spätere Regulierung.

INNUNGSBETRIEBE HELFEN SCHNELL UND FACHGERECHT

Für die Begutachtung und die fachgerechte Sicherung beschädigter Dächer stehen die Innungsbetriebe des Dachdeckerhandwerks in Baden-Württemberg bereit. Die qualifizierten Fachbetriebe verfügen über das notwendige Know-how sowie die geeignete Ausrüstung, um Dächer sicher zu überprüfen,

Notabdichtungen vorzunehmen und dauerhafte Reparaturen fachgerecht auszuführen.

Gerade nach größeren Sturmereignissen sind viele Betriebe gleichzeitig im Einsatz. In Einzelfällen kann es zu Wartezeiten kommen. Akute Gefahrenlagen werden mit Priorität behandelt.

Landesinnungsverband des Dachdeckerhandwerks
Baden-Württemberg

Fünf Müll-Mythen im Faktencheck

Die am meisten verbreiteten Irrtümer rund um den Abfall im Haushalt

Was gehört in welche Tonne? Rund um die Mülltrennung halten sich hartnäckige Irrtümer, die das Recycling von Wertstoffen erschweren. Denn je sortenreiner Abfälle getrennt gesammelt werden, desto höher die Recyclingquote und desto besser für die Umwelt. Sogenannte „Fehlwürfe“ stören die Wiederverwertung und machen im schlimmsten Fall ganze Entsorgungseinheiten unbrauchbar. Die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen in Deutschland, klärt über die bekanntesten Müll-Mythen auf.

„KAPUTTE TRINKGLÄSER GEHÖREN IN DEN GLASCONTAINER.“

Ein naheliegender Gedanke – aber falsch. Trinkgläser bestehen aus einer anderen Glassorte als Flaschen oder Marmeladengläser. Sie haben einen höheren Schmelzpunkt und erschweren das Recyceln. Kaputte Trinkgläser gehören daher in den Restmüll. Das Gleiche gilt für Vasen und Auflaufformen. Größere Teile wie Fensterscheiben oder Spiegel können zum Wertstoffhof gebracht werden. In den Container dürfen nur Flaschen und Gläser, die als Verpackung dienten, sogenanntes Behälterglas.

„ALLES, WAS AUS PLASTIK IST, SOLL IN DIE GELBE TONNE ODER DEN GELBEN SACK.“

Teils, teils. Die Gelbe Tonne oder der Gelbe Sack ist ursprünglich ausschließlich für Verpackungen gedacht – etwa Joghurtbecher, Plastikfolien oder Getränkekartons. Gebrauchsgegenstände aus Plastik wie Zahnbürsten, Spielzeug oder Wäscheklammern gehören dort eigentlich nicht hinein. In einigen Städten und Kommunen gibt es allerdings Wertstofftonnen, in denen Nicht-

Verpackungen aus Kunststoff, Metallen und Verbundstoffen gesammelt werden. Teilweise sind diese orange, oder gelbe Tonnen erhalten einen entsprechenden Aufkleber.

„GLÜHBIRNEN GEHÖREN IN DEN RESTMÜLL.“

Es kommt auf die Art an: Normale Glühbirnen und Halogenlampen dürfen tatsächlich in den Restmüll. Alte LED-Lampen und Energiesparlampen hingegen zählen als Elektrokleingeräte und müssen zum Wertstoffhof oder zu Sammelstellen im Handel gebracht werden.

„COFFEE-TO-GO-BECHER AUS PAPPE KOMMEN INS ALTPAPIER.“

Ein Trugschluss. Die meisten Einweg-Kaffeebecher sind innen mit Kunststoff beschichtet und gelten daher als Verbundverpackung. Sie gehören in den Gelben Sack oder die Gelbe Tonne – nicht ins Altpapier.

„LEERE BATTERIEN UND AKKUS KÖNNEN IN DEN RESTMÜLL.“

Das ist nicht nur falsch, sondern gefährlich. Batterien und Akkus enthalten Schadstoffe, aber außerdem wertvolle Rohstoffe, die sich wiederverwerten lassen. Bei Überhitzung, falschem Beladen oder mechanischer Beschädigung, etwa im Müllwagen oder in der Sortieranlage, können sie Brände verursachen. Sammelboxen finden sich in nahezu jedem Supermarkt oder Elektronikfachhandel.

Debeka Allgemeine Versicherung AG



**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



IHR STARKER PARTNER SEIT 90 JAHREN!

www.elektro-ehret.de

Pfusch am Bau

Private Bauherren können sich absichern

Klagen über Pfusch am Bau hört man häufig und dies nicht ohne Grund. Denn einen mangelfreien Bau gibt es praktisch nicht. Die Häufigkeit der Mängel variiert mit der Qualität der Planung. Die meisten privaten Bauherren beauftragen heutzutage einen Schlüsselfertiganbieter, der alles aus einer Hand anbietet, auch die Planung. Dieser Anbieter stellt in der Regel einen Bauleiter, der die Arbeitsausführung vor Ort überwachen soll. Das tut er aber als Angestellter oder Beauftragter des Bauunternehmens, steht also in dessen Lager. Außerdem betreuen diese Bauleitungen oft sehr viele Projekte parallel, sodass ihre Zeit pro Baustelle begrenzt ist. „Baulaien sollten also spätestens zur Planungskontrolle Bausachverständige an Ihre Seite holen, die im Verbraucherbaubereich erfahren sind“, betont Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren (VPB). Solche Fachleute finde man etwa im Netzwerk des VPB: „Sie sind, was wichtig ist, unabhängig von der ausführenden Firma sowie den Produzenten der verbauten Produkte – und für mögliche Beratungsfehler auch ausreichend versichert.“

Einen unabhängigen Bausachverständigen konsultiert man am besten schon zu Beginn eines Bauvorhabens. Denn je früher Pfusch am Bau bemerkt wird, desto eher spart man Mühen und Kosten. Kleine unentdeckte Mängel können im Lauf der Zeit große Folgeschäden anrichten: eine defekte Wasserrohrdichtung etwa, die über einen längeren Zeitraum in kleiner Dosierung große Bereiche des Mauerwerks durchfeuchtet, bevor irgendwo eine feuchte Stelle oder Schimmelbildung die Existenz dieses Mangels verrät. Akkurate Umsetzung ist auch gefragt, wenn private Bauherren von staatlichen Fördergeldern profitieren möchten: „Wer ein Effizienzhaus 40 errichten lässt, bei dem sich am Ende herausstellt, dass diese Eigenschaft verfehlt wurde“,

so Freitag, „geht am Ende leer aus, weil die Förderbedingungen natürlich immer voll eingehalten werden müssen.“

Stellt man Baumängel fest, kommt es darauf an, ob schon eine Abnahme erfolgt ist oder nicht. „Vor Abnahme kann man einen als Mangel interpretierten Bauzustand rügen, aber der Unternehmer darf ihn dann rein rechtlich bis kurz vor der Abnahme bestehen lassen“, erläutert Freitag. Er habe das Dispositionsrecht, wie er das Werk herstellt. Anders ist dies im Einzelfall aber, wenn etwa solche Zustände einfach überbaut werden sollen. Jedenfalls gilt: „Verlangt der Unternehmer Abschlagsraten, darf der Bauherr bis zur Beseitigung in der Regel das Doppelte der mutmaßlichen Beseitigungskosten durch einen Drittunternehmer von den Raten einbehalten.“ Natürlich kann es auch Streit über die Frage geben, ob der monierte Zustand überhaupt ein Mangel ist. Hier sind wiederum unabhängige Bausachverständige gefragt, denn Baulaien können viele dieser Mängel gar nicht erkennen.

„Nach Abnahme kann man Mängel rügen und deren Nachbesserung verlangen, das verbindet man am besten gleich mit der Setzung einer Nachbesserungsfrist“, rät Freitag. Läuft diese erfolglos ab und war angemessen lang oder verstreicht eine angemessene Zeit nach der Rüge mit Fristsetzung, hat die Bauherrenschaft mehrere Hebel. Sie kann den Werklohn mindern, Schadensersatz verlangen, Vorschuss für die Kosten einer Beseitigung des Mangels verlangen – worüber später abgerechnet werden muss – oder den Mangel von einem anderen Unternehmer beseitigen lassen und die Kosten vom mangelhaft leistenden Unternehmer ersetzt verlangen.

Verband Privater Bauherren (VPB) e.V.

130 Jahre Haus & Grund Freiburg e.V.

Tradition und Zukunft aus einer Hand

Im Jahr 2026 feiert der **Verband Haus & Grund Freiburg e.V.** ein besonderes Jubiläum: **130 Jahre Engagement für Immobilieneigentümer in Freiburg und der Region**. Dieses Ereignis steht nicht nur für eine beeindruckende historische Kontinuität, sondern auch für eine lebendige Weiterentwicklung in einem sich stetig wandelnden Umfeld.

Aber es gilt noch ein zweites Jubiläum zu würdigen: die **Haus & Grund Immobilien GmbH**, eine 100%ige Tochtergesellschaft des Verbands, wird im selben Jahr **40 Jahre** alt. Ein weiterer Meilenstein in der Erfolgsgeschichte der Organisation.

130 JAHRE INTERESSENVERTRETUNG UND KOMPETENZ

Seit seiner Gründung versteht sich Haus & Grund Freiburg als **verlässlicher Partner für Eigentümer, Vermieter und Immobilienbesitzer**. Über mehr als ein Jahrhundert hinweg

hat der Verein wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Veränderungen begleitet und aktiv mitgestaltet.

DIE ANFÄNGE: GEMEINSAM FÜR EIGENTUM

Gegründet im Jahr 1896, entstand Haus & Grund Freiburg in einer Zeit großer gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen. Die Industrialisierung führte zu wachsendem Wohnraumbedarf, gleichzeitig veränderten sich die Rahmenbedingungen für Haus- und Grundeigentümer. Ziel des Vereins war es von Beginn an, **Eigentümer zu vernetzen, ihre Rechte zu stärken und ihnen Orientierung zu bieten**.

Der „Grund- und Hausbesitzer Verein Freiburg“ wurde – genau genommen – am 14. September 1895 von dem Haferhändler Georg Rißler mit 39 weiteren Mitgliedern gegründet. Zuvor

19

Seitens der SPD kursierte damals die Überlegung, die Verfügungsgewalt über die Grundstücke wieder ganz in die Hand der Gemeinden zu geben. Sie erinnern sich, für Freiburg gab es kurz nach Kriegsende schon einmal die Idee der „Kommunalisierung“. Zum Glück wurden diese Pläne unter den sozialliberalen Regierungen nicht weiterverfolgt.

Festzuhalten bleibt: mit der Entwicklung der siebziger Jahre war immerhin der Durchbruch auch bei der Wohnungswirtschaft in Richtung einer sozialen Marktwirtschaft erreicht.

WACHSTUM UND WANDEL DURCH DIE JAHRZEHNTE

Über die Jahre hinweg hat Haus & Grund Freiburg zahlreiche Entwicklungen begleitet:

- den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg
- die Expansion der Stadt Freiburg
- Veränderungen im Mietrecht und Steuerrecht
- steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Stets reagierte der Verein auf neue Herausforderungen mit fundierter Beratung und praxisnahen Lösungen. Besonders in Zeiten zunehmender Regulierung wurde die **fachkundige Unterstützung für Mitglieder** immer wichtiger.

Heute steht Haus & Grund Freiburg für:

- fundierte **Rechts- und Fachberatung**
- eine klare **Interessenvertretung gegenüber Politik und Öffentlichkeit**
- praxisnahe Unterstützung im komplexen Immobilienalltag

Gerade in einem dynamischen Markt wie Freiburg, geprägt von hoher Nachfrage und steigenden Anforderungen, ist diese Unterstützung von zentraler Bedeutung.

Darüber hinaus engagiert sich der Verein aktiv in der politischen Diskussion und setzt sich für faire Rahmenbedingungen für private Eigentümer ein. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten wie Freiburg ist diese Stimme wichtiger denn je.

GEMEINSCHAFT UND NETZWERK

Ein zentrales Element des Vereins ist das Miteinander seiner Mitglieder. Haus & Grund Freiburg bietet nicht nur fachliche Unterstützung, sondern auch eine Plattform für Weiterbildung und Information. Webinare und Informationsangebote stärken die Kompetenz der Mitglieder und fördern den Dialog.

40 JAHRE HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH – KOMPETENZ AUS DER PRAXIS

Ein besonderes Highlight des Jubiläumsjahres ist das 40-jährige Bestehen der **Haus & Grund Immobilien GmbH**. Seit ihrer Gründung im Jahr 1986 hat sie sich zu einer **festen Größe in der regionalen Immobilienwirtschaft** entwickelt.

Die Gesellschaft bietet ein umfassendes Leistungsspektrum:

- **Verwaltung von Immobilien (Miethäuser und Wohneigentum)**
- **Verkauf und Vermietung**
- **Professionelle Immobilienbewertung**

Diese Dienstleistungen werden in erster Linie von den Mitgliedern des Vereins in Anspruch genommen. Sie stehen jedoch **allen Kunden offen**. Dadurch verbindet die GmbH die besonderen Bedürfnisse der Mitglieder mit einem breiten Marktangebot und einem hohen Qualitätsanspruch.

Die enge Verzahnung von Verein und Tochtergesellschaft schafft dabei einen entscheidenden Mehrwert: **fachliche Expertise, praktische Erfahrung und persönliche Betreuung aus einer Hand**.

Aber man muss ehrlich sein: die Anfangsjahre der Immobilien GmbH waren mitunter auch harte Jahre. Dennoch wurde die Qualität der Leistungen – vor allem von den Mitgliedern – schon bald geschätzt. Heute ist die Haus & Grund Immobilien GmbH ein nicht mehr wegzudenkender, wichtiger Bestandteil im Leistungsangebot von Haus & Grund Freiburg.

SYNERGIE VON TRADITION UND DIENSTLEISTUNG

Die Verbindung zwischen dem Verein und der Immobilien GmbH ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Während Haus & Grund Freiburg die **rechtliche und politische Interessenvertretung** übernimmt, bietet die Tochtergesellschaft die **operative Umsetzung rund um Immobilien**.

Diese Kombination ermöglicht es:

- Mitglieder umfassend zu betreuen
 - praxisnahe Lösungen anzubieten
 - schnell und kompetent auf Marktveränderungen zu reagieren
- Damit entsteht ein Netzwerk, das weit über klassische Vereinsarbeit hinausgeht.

BLICK NACH VORNE

Das Doppeljubiläum ist nicht nur Anlass zur Rückschau, sondern auch ein Impuls für die Zukunft. Themen wie:

- energetische Sanierung und Nachhaltigkeit
- Digitalisierung in Verwaltung und Vermarktung
- neue Wohn- und Nutzungskonzepte

werden die Arbeit von Haus & Grund Freiburg und seiner Tochtergesellschaft in den kommenden Jahren prägen.

Mit **130 Jahren Erfahrung und 40 Jahren praktischer Immobilienkompetenz** ist die Organisation hervorragend aufgestellt, um auch künftig den Herausforderungen des Immobilienmarktes erfolgreich zu begegnen.

Der Verband Haus & Grund Freiburg steht seit 130 Jahren für **Beständigkeit, Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz**. Mit der Haus & Grund Immobilien GmbH an seiner Seite ergänzt er dieses Fundament durch **professionelle Dienstleistungen und Marktnähe**.

Gemeinsam bilden sie ein starkes Fundament für die Zukunft – zum Nutzen der Mitglieder, ihrer der Kunden und einer lebenswerten Regio.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Mitglieder werben Mitglieder

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

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 Datenschutzhinfolblatt auf der Geschäftsstelle aus.

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 07.10.2026

Jetzt Termin sichern!

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am **07.10.2026** wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

Für viele Eigentümer ist der Verkauf ihres Hauses oder der Wohnung eine sehr emotionale Entscheidung. Umso wichtiger ist es, bei einem Immobilienverkauf einen vertrauensvollen und kompetenten Partner an seiner Seite zu wissen.

Die Gründe, die für einen Verkauf sprechen, können vielschichtig sein. Mitunter ist es auch die für einen Laien fast unübersichtliche Gesetzeslage, die man sich nicht mehr zumuten und daher lieber verkaufen möchte.

Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienverkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

Der Verkauf einer Immobilie setzt nicht nur eine gewisse Planung voraus. Regelmäßig stellt sich auch die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt und dem realistischen Verkaufspreis. Der Markt ist ständig in Bewegung.

Lassen Sie sich durch die Haus & Grund Immobilien GmbH seriös informieren. Gehen Sie nicht den allgegenwärtigen Lockvogelangeboten „kostenloser Bewertungen“ auf den Leim!

Sichern Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin unter Tel. **0761 / 38 95 60-0**. Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg ist der Service kostenfrei. Selbstverständlich können Sie sich auch außerhalb unseres Beratungstags nach Terminvereinbarung durch Frau Krüger beraten lassen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Juli 2026, **125,6**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juli 2026, **125,2**

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: 25.09.2026

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



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

Redaktion 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.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?



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

Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim

☎ 0761-3 87 36 77 oder 07644-92 94 96

www.isotec-walzer.de

ISOTEC
IMMER BESSER.

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

Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

ZIMMEREI HASLER

seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400

Fax: 0761 / 89 69 419

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



seit 1870

Klar

Adolf
Sanitärtechnik

Ferdinand-Weiß-Straße 123 · 79106 Freiburg

Tel. (0761) 27 81 88 - klar-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



Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0

www.haus-grund-freiburg.de

