111. Jahrgang

Ausgabe
11 | 2026

Freiburger

Hausbesitzer-Zeitung

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



Rutschgefahr durch Laub und Glätte

WER MUSS HANDELN?

Erbschaftsteuer für kleine Mietshäuser

STEUERFREIHEIT NÖTIG

Mietkautionskonto bei der Hausbank

NEU IM MIETVERTRAGSPORTAL

40 Jahre Freiburg

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17
krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de



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 (1997), BA 314 kWh/m²a, H, aktuell vermietet

KP € 395.000,-

FREIBURG - HERDERN

Nähe Marktplatz, 3-Zimmer-ETW im 1. OG, sanierter Altbau mit Südbalkon, Wohnfläche ca. 87 m², Parkett und Holzdielen, Bad mit Wanne und Dusche, Gas-ZH (2015), VA 55,1 kWh/m²a, B, seit 2015 vermietet, KM € 12.480, p.a.

KP € 449.000,-





FREIBURG - ZÄHRINGEN

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

KP € 447.000,-

IHRINGEN

3-Zimmer-ETW im EG mit Terrasse und Garten, Wohnfläche ca. 107,8 m², Baujahr 1995, Gas-EH (2010), VA 92 kWh/m²a, Echtholzparkett, großes Tageslichtbad und Gäste-WC mit Dusche (saniert 2017), Empore und Abstellraum, vermietet seit 2024, KM € 10.800,- p.a. PKW-Stellplatz

KP € 395.000,-



SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE ZUM KAUF ODER WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERÄUSSERN?
RUFEN SIE UNS AN! 0761 / 38 95 60 17

POLITIK & WIRTSCHAFT

4 Wohnungsmarkt
Eigentum als Motor der neuen Landlust

5 Berlin stellt private Vermieter unter Generalverdacht
Haus & Grund: Sondierungspapier darf keine Blaupause für Deutschland werden

5 Fenstertausch
So viel Förderung gibt es jetzt vom Staat

6 Angebotsmieten in den Großstädten Baden-Württembergs
IVD-Institut analysiert

7 Die Stadt zieht: Mietnachfrage in Metropolen und Großstädten steigt deutlich
Die Mieten bleiben stabil

RECHT & STEUER

8 Wenn der Wurm drin ist …
Auflklärungspflichten von Immobilienverkäufern

8 Länder planen Ewigkeitssteuer auf Immobilien
Haus & Grund: Abschaffung der Zehnjahresfrist wäre Vertrauensbruch gegenüber privaten Eigentümern

9 Erbschaftsteuer
Das kleine Mietshaus muss steuerfrei bleiben

9 Korrekturbedürftige Heizungsrechnung
Zurückbehaltungsrechts am Werklohn

10 Steigende Bauzinsen
KfW-Förderprogramme nutzen

10 Buchbesprechung
Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht

WOHNUNGSEIGENTUM

11 Aufzüge
Etagenwechsel leicht gemacht

12 Rutschgefahr durch Laub und Glätte: Wer muss handeln?
Verkehrssicherungspflicht in der Praxis

13 Wohnraumanpassung
Stolperfallen waren gestern

14 Ausfälle bei Hausgeld
Gemeinschaft kann Vorschüsse einplanen

15 Umfrage: Traum vom Eigenheim ungebrochen
Mehrheit hält ihn für unrealistisch

15 Rechtsschutzversicherung
Mieter verweigert Wohnungszutritt – fristlose Kündigung

RUND UMS HAUS

16 Garten winterfest machen
So geht es richtig

16 Rückschnitt von Sträuchern
Ab wann wieder zulässig?

17 Wenn Herbststürme aufziehen
Das ist rund ums Fenster zu beachten

18 Wohnungsgeberbestätigung
Pflicht beim Umzug

19 Platz fürs Auto, nicht für Krempel
Das Garagen-Einmaleins

VERBANDSINFO

20 Vorstand von Haus & Grund Stuttgart zu Gast in Freiburg
Interessanter Erfahrungs- und Informationsaustausch

20 Verbandshaus geschlossen!

21 Mitglieder werben Mitglieder

22 Neu auf unserem Mietvertragsportal:
Mietkautionskonto bei der Hausbank München

22 Unsere Dienstleistungen

22 Preisindex für die Lebenshaltung

23 Verlagsprogramm

Verbandshaus geschlossen!

Aufgrund der Weihnachtsfeiertage und des Jahreswechsels bleibt das Verbandshaus **vom 24. Dezember 2026 bis einschließlich 6. Januar 2027** geschlossen.

Ab dem 7. Januar 2027 sind wir wieder wie gewohnt für Sie da. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit, erholsame Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr!



Wohnungsmarkt

Eigentum als Motor der neuen Landlust

Vor allem Familien nutzen den Umzug aufs Land, um den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Zugleich engagieren sich private Eigentümer dort als Vermieter und Investoren. Beides könnte helfen, den bevorstehenden Generationenwechsel bei Immobilien in ländlichen Regionen abzufedern.

Raus aus der Großstadt, hinein ins eigene Haus. Was häufig als „neue Landlust“ beschrieben wird, hat nach Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) viel mit veränderten Rahmenbedingungen zu tun. Wohnraummangel und hohe Wohnkosten in den Ballungsräumen, neue Möglichkeiten des mobilen Arbeitens und ein verbessertes Arbeitsplatzangebot in ländlichen Regionen erweitern den Suchradius vieler Haushalte. Besonders Familien zieht es in kleinere Städte und Gemeinden. Dort können sie häufiger verwirklichen, was in angespannten städtischen Wohnungsmärkten schwer erreichbar ist: mehr Wohnfläche und Eigentum.

MEHR EIGENTUM, MEHR WOHNFLÄCHE

Steigende Wohnkosten in den Städten, bessere Möglichkeiten für mobiles Arbeiten und attraktive Lebensbedingungen im ländlichen Raum erweitern den Suchradius vieler Haushalte. Besonders Familien profitieren von größerem Wohnraum und besseren Chancen auf Wohneigentum.
Bei Haushalten, die aus Großstädten in ländliche Regionen ziehen, steigt die Eigentumsquote laut BBSR von 20 auf 52 Prozent. Auch die Wohnfläche wächst deutlich. Das Eigenheim bleibt damit die bevorzugte Wohnform. Dabei rückt nicht nur der Neubau, sondern auch die Nutzung bestehender Gebäude zunehmend in den Fokus.

NICHT NUR DER NEUBAU ENTSCHEIDET

Für die Attraktivität ländlicher Räume ist deshalb entscheidend, ob passende Immobilien verfügbar sind. Damit erhält Eigentumsbildung auch eine regionalpolitische Dimension. Wo bezahlbare Häuser, Grundstücke oder geeignete Bestandsimmobilien vorhanden sind, können ländliche Gemeinden Haushalte binden oder neu gewinnen.

PRIVATE EIGENTÜMER INVESTIEREN AUCH AUF DEM LAND

Zum Bild ländlicher Wohnungsmärkte gehören jedoch nicht nur selbst genutzte Eigenheime. Private Eigentümer stellen bundesweit rund zwei Drittel des Mietwohnungsangebotes. Auch im ländlichen Raum ist dieses Engagement deutlich sichtbar. Privateigentümer investieren anteilig etwas häufiger in ländlichen als in städtischen Gebieten. In schrumpfenden oder stagnierenden Gemeinden wurden mehr als 80 Prozent des nach 2017 erworbenen und zu Vermietungszwecken gehaltenen Wohnungs- und Gebäudeeigentums investiv erworben.
Hinzu kommt, dass der Leerstand privater Mietwohnungen im ländlichen Raum sogar etwas niedriger als im städtischen Raum ist. Private Eigentümer tragen somit auch außerhalb der Ballungsräume dazu bei, vorhandenen Wohnraum zu bewirtschaften und am Markt zu halten.

KANN DIE NEUE LANDLUST DEN „SILVER TSUNAMI“ ABFEDERN?

Aktuell treffen zwei Entwicklungen aufeinander: Auf der einen Seite steht eine älter werdende Generation von Immobilieneigentümern, auf der anderen Seite gewinnen ländliche Regionen Familien, Rückkehrende und Haushalte im mittleren Erwerbsalter. Die Wanderungsanalyse zeigt zwar weiterhin deutliche Unterschiede nach Lebensphase – junge Erwachsene zieht es häufig zunächst in die Großstädte –, doch der Vorsprung der Städte bei den 25- bis 29-Jährigen hat sich zuletzt deutlich verringert. Gleichzeitig profitieren ländliche Räume besonders von Familien im Eigentumsbildungsalter.
Eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum könnte dazu beitragen, dass Häuser und Wohnungen, die im Zuge des demografischen Generationenwechsels frei werden, neue Eigentümer finden und weiter genutzt werden. Ein solcher Effekt könnte den vielfach als „Silver Tsunami“ bezeichneten altersbedingten Eigentümerwechsel in manchen ländlichen Regionen abfedern.

EIGENTUM SCHAFFT PERSPEKTIVEN

Wer über die Zukunft ländlicher Räume spricht, sollte Eigentum und Eigentumsbildung mitdenken. Das selbst genutzte Haus ermöglicht vielen Haushalten erst den Schritt aufs Land. Gleichzeitig sorgen private Vermieter dafür, dass auch jenseits der großen Städte Mietwohnungen angeboten und Bestände erhalten werden. Das kann in den kommenden Jahren zusätzlich an Bedeutung gewinnen. Gelingt es, den Generationenwechsel im Immobilienbestand mit der Nachfrage neuer Eigentümer zusammenzubringen, können bestehende Gebäude weiter genutzt, Leerstände vermieden und Vermögen an eine neue Eigentümergeneration weitergegeben werden. Eigentum wäre damit nicht nur Ausdruck der neuen Attraktivität ländlicher Räume, sondern könnte selbst zu einem Faktor für deren langfristige Stabilität werden.

Jakob Grimm

FENSTERABDICHTUNG
• Energiesparend (ca. 25 %)
• Lärmdämmend (ca.50 %)
• Umweltschonend
• Kostenbewusst
Reissen Sie Ihre **Fenster nicht** heraus, wir sanieren sie!
Montage: Vor Ort im Montagewagen
wir sind spezialisiert...
F+T Fensterabdichtung Südbaden GmbH
Im Sonnengarten 6 **79592 Fischingen / LÖ**
Tel. 07628 803 685
Gebietsvertretung
Basler Str. 115 **79115 Freiburg**
Tel. 0761 478 72 42
www.ft-fensterabdichtung.de

STREIF FENSTERBAU SONNENSCHUTZ
Herstellung, Lieferung und Montage von:
- Fenster
- Haustüren
- Rollladen
- 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

Berlin stellt private Vermieter unter Generalverdacht

Haus & Grund: Sondierungspapier darf keine Blaupause für Deutschland werden

Haus & Grund Deutschland warnt vor dem wohnungspolitischen Kurs von Linken, Grünen und SPD in Berlin. Geplante Vergesellschaftungen, eine neue Mietenaufsicht und eine Schwerpunktabteilung bei der Staatsanwaltschaft stünden für einen grundlegend falschen Umgang mit privatem Eigentum und privaten Vermietern.

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke kommentiert:
„Private Vermieter sind keine Verdächtigen. Wer Vermietung politisch in die Nähe von Kriminalität rückt, vergiftet das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern und schreckt genau diejenigen ab, die Wohnraum bereitstellen. Man kann private Eigentümer nicht zum Wohnungsbau einladen und sie gleichzeitig unter Generalverdacht stellen. Was in Berlin als Paradigmenwechsel angekündigt wird, darf nicht zur Blaupause für Deutschland werden. Unser Land braucht Menschen, die Wohnungen bauen, erhalten und vermieten. Der Staat sollte sie dafür gewinnen, statt sie zu überwachen und zu enteignen“

Haus & Grund Deutschland

Fenstertausch

So viel Förderung gibt es jetzt vom Staat

Seit diesem Sommer gelten neue Regeln bei der staatlichen Förderung für energetische Sanierungen rund um Fenster und Fassade. Der Verband Fenster + Fassade (VFF) zeigt, welche staatlichen Zuschüsse jetzt beantragt werden können.
Wer seine alten Fenster gegen neue austauscht oder sein Haus dämmt, profitiert gleich zweimal: Mit einer guten Dämmung sinken die Heizkosten und gleichzeitig beteiligt sich der Staat mit einem Zuschuss an den Investitionskosten. Wer diese Förderung geschickt nutzt, kann sich mehrere tausend Euro Zuschuss sichern.
Allerdings haben sich die Spielregeln diesen Sommer geändert: Mit der Neuauflage der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gelten neue Förderbedingungen. Vor allem die Höhe der förderfähigen Investitionen und die Rolle des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) wurden neu geregelt. Für Hauseigentümer lohnt es sich deshalb, vor dem Fenstertausch genauer hinzuschauen. Wer neue Fenster plant, sollte sich unbedingt vor Beginn der Arbeiten bei einem Fachbetrieb über die Förderung informieren. Nach der Abstimmung mit dem Fachbetrieb wird zunächst ein Auftrag unter Fördervorbehalt erteilt. Danach kann der Förderantrag gestellt werden. Der Vertrag muss dabei unter dem Vorbehalt der Förderzusage stehen. Nur so kann die staatliche Unterstützung auch tatsächlich genutzt werden.

BIS ZU 10.500 EURO ZUSCHUSS MIT SANIERUNGSFAHRPLAN

Die Grundregel der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bleibt gleich: Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle –





Sehen, was wirklich zählt.

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





darunter der Einbau neuer förderfähiger Fenster, Außentüren, Sonnenschutzsysteme oder einer Wärmedämmung – werden bei Investitionskosten von bis zu 30.000 Euro weiterhin mit 15 Prozent bezuschusst. Damit sind bis zu 4.500 Euro Zuschuss vom Staat möglich.
Wer mehr investieren möchte, kann mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) höhere förderfähige Ausgaben geltend machen. Dabei handelt es sich um einen von einem Energieeffizienzexperten erstellten Plan, der zeigt, mit welchen aufeinander abgestimmten Maßnahmen ein Gebäude Schritt für Schritt energetisch verbessert werden kann.
Neu ist dabei die Berechnung der Förderung. Der bislang glatte Zuschuss wurde in ein Staffelmodell umgewandelt. Die Kosten bis 30.000 Euro werden mit 15 Prozent bezuschusst, für den Teil der Investition zwischen 30.000 und 60.000 Euro beträgt der Zuschuss 20 Prozent. Wer die maximal förderfähigen 60.000 Euro investiert, kann damit insgesamt 10.500 Euro Zuschuss erhalten.

NEUE STAFFELUNG BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

Auch für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern wurde die Förderung neu geordnet und in ein Staffelmodell umgewandelt. Die Förderhöchstgrenze von 30.000 Euro gilt ohne Sanierungsfahrplan nur noch für die erste Wohneinheit. Für die zweite bis sechste Wohnung können jeweils 15.000 Euro und ab der siebten Wohnung jeweils 8.000 Euro als förderfähige Ausgaben angesetzt werden.
Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhöhen sich die maximal förderfähigen Ausgaben deutlich. Bei einem Gebäude mit zehn Wohneinheiten sind damit beispielsweise Zuschüsse von bis zu 20.550 Euro ohne und bis zu 47.150 Euro mit Sanierungsfahrplan möglich.

ALTERNATIVE ZUR FÖRDERUNG: KOSTEN VON DER STEUER ABSETZEN

Neben den direkten Förderzuschüssen besteht weiterhin die Möglichkeit, energetische Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend zu machen. Für begünstigte energetische Maßnahmen können insgesamt 20 Prozent der Aufwendungen über drei Jahre direkt von der Einkommensteuer abgezogen werden. Die maximale Steuerermäßigung beträgt so 40.000 Euro je Objekt. Förderzuschuss und Steuerbonus können allerdings nicht für dieselben Kosten genutzt werden. Eigentümer sollten deshalb vor Beginn der Sanierung vergleichen, welcher Weg für ihr Vorhaben günstiger ist.

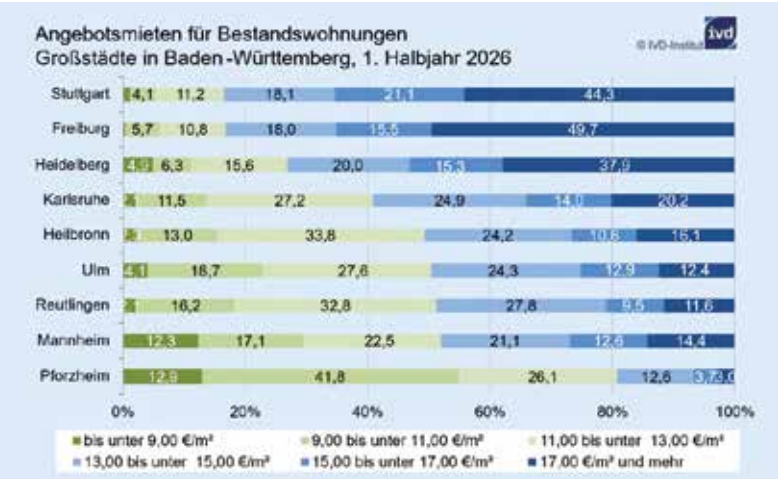
Verband Fenster + Fassade e.V. (VFF)

Angebotsmieten in den Großstädten Baden-Württembergs

IVD-Institut analysiert

In Mannheim und Pforzheim liegen jeweils 13 % der gebrauchten Mietwohnungen unter 9€/m². Jede zweite Wohnung in Mannheim, Reutlingen, Ulm und Heilbronn liegt unter 13 €/m².

Bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen zeigen sich zwischen den Großstädten Baden-Württembergs deutliche Unterschiede. Während in Stuttgart und Freiburg im ersten Halbjahr 2026 nur rund jede sechste angebotene Mietwohnung für weniger als 13 €/m² zu finden war, traf dies in Mannheim, Reutlingen, Ulm und Heilbronn auf etwa jede zweite Wohnung zu. Pforzheim verfügt über das breiteste Angebot an Mietwohnungen in diesem Segment.



Das IVD-Institut hat die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großstädten Baden-Württembergs im 1. Halbjahr 2026 auf Basis von IMV-Angeboten untersucht (Baujahr zwischen 1950 und 2023).

Die Berechnung des IVD-Instituts erfolgt auf Basis von IMV-Angeboten, die aus Printmedien und den Internetportalen ausgewertet werden. Mehrfachmeldungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.
Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Stuttgart und der südbadischen Großstadt Freiburg im Breisgau sind bei Wohnungssuchenden stark gefragt. Im ersten Halbjahr 2026 verzeichneten die beiden Städte mit jeweils 17 % den geringsten Anteil an Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Mietpreiskategorien unter 13 €/m².

In Heidelberg lag der Anteil der Mietwohnungen in diesem Preissegment mit 27 % deutlich höher, Karlsruhe folgte mit 40 %.
In Mannheim, Reutlingen, Heilbronn und Ulm stellten die Angebotsmieten unter 13 €/m² einen relevanten Teil des Marktes dar, ihr Anteil lag jeweils bei etwa der Hälfte aller Mietangebote.

Eine Sonderstellung nahm Pforzheim ein: Hier lag die überwiegende Mehrheit (81%) der angebotenen Mietwohnungen unter 13 €/m².

Betrachtet man nur die Angebote in der günstigsten Mietpreiskategorie unter 9 €/m², so verfügen Mannheim und Pforzheim über den größten Anteil mit jeweils 13 % der gebrauchten Mietwohnungen in dieser Kategorie.

Prof. Stephan Kippes

Die Stadt zieht: Mietnachfrage in Metropolen und Großstädten steigt deutlich

Die Mieten bleiben stabil

- **Städte gewinnen, das Land verliert:** Die Mietnachfrage steigt in kreisfreien Städten um 7 Prozent und in den Metropolen um 6 Prozent. Im Umland der Metropolen sinkt sie um 3 Prozent, im ländlichen Raum um 4 Prozent.
- **Mehr Suchende, kaum höhere Preise:** Bestandsmieten steigen um 0,5 Prozent auf 9,01 Euro pro Quadratmeter, Neubaumieten um 1,1 Prozent auf 13,42 Euro.
- **Berlin wird im Neubau günstiger:** Die Neubaumieten in der Hauptstadt sinken um 0,8 Prozent. Köln (+1,7 Prozent) und Hamburg (+1,4 Prozent) legen am stärksten zu.

Die Mietsuche in Deutschland konzentriert sich zunehmend auf die Städte. Metropolen und kreisfreie Städte verzeichnen im dritten Quartal deutlich mehr Anfragen nach Mietwohnungen, während das Interesse im Umland und im ländlichen Raum nachlässt. Das zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das dritte Quartal 2026.

DER ZUG IN DIE STÄDTE

Die regionale Verschiebung ist klar zu erkennen: In den kreisfreien Städten liegen die Anfragen nach Mietangeboten 7 Prozent über dem Vorquartal, in den acht Metropolen 6 Prozent. Im Umland der Metropolen geht die Nachfrage um 3 Prozent zurück, im ländlichen Raum um 4 Prozent. Mieterinnen und Mieter zieht es dorthin, wo Arbeitsplätze, Hochschulen und Infrastruktur sind. Hinzu kommt: Viele, die jetzt zur Miete suche, haben zuvor zum Kauf gesucht.

MEHR ANDRANG, ABER KEIN PREISANSTIEG

Trotz der steigenden Nachfrage bleiben die Angebotsmieten im dritten Quartal nahezu stabil. Bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen liegt der bundesweite Durchschnitt bei 9,01 Euro pro Quadratmeter, 0,5 Prozent mehr als im Vorquartal. Neubauwohnungen kosten bei der Erstvermietung 13,42 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 1,1 Prozent. Im Jahresvergleich fällt der Anstieg etwas deutlicher aus: Bestandsmieten liegen 2,5 Prozent über dem Vorjahr, Neubaumieten 2,9 Prozent.

Auch in den Metropolen ist das Bild im Bestand ruhig. In sechs von acht Städten bewegen sich die Mieten innerhalb eines Quartals zwischen –0,3 und +0,5 Prozent. Stuttgart (-0,3 Prozent) und Düsseldorf (–0,2 Prozent) werden etwas günstiger. Nur Hamburg (+1,0 Prozent) und Leipzig (+1,2 Prozent) legen stärker zu.

MÜNCHEN MEHR ALS DOPPELT SO TEUER WIE LEIPZIG

Wie groß die Unterschiede zwischen den Metropolen sind, zeigt die Referenzwohnung mit 70 Quadratmetern. In München kostet sie im Bestand rund 1.414 Euro kalt pro Monat. In Leipzig, der günstigsten Metropole, sind es rund 636 Euro. Wer in München eine Neubauwohnung dieser Größe mietet, zahlt bei 27,57 Euro pro Quadratmeter rund 1.930 Euro kalt, so viel wie in keiner anderen Metropole.

NEUBAU: BERLIN BREMST, KÖLN UND HAMBURG ZIEHEN AN

Bei den Neubaumieten entwickeln sich die Metropolen unterschiedlich. Berlin verzeichnet mit –0,8 Prozent den stärksten Rückgang, auch Leipzig (–0,2 Prozent) und Düsseldorf (–0,1 Prozent) geben leicht nach. In Frankfurt am Main (+0,1 Prozent), München (+0,6 Prozent) und Stuttgart (+0,7 Prozent) steigen die Mieten moderat. Köln (+1,7 Prozent) und Hamburg (+1,4 Prozent) legen am stärksten zu. Im Schnitt der acht Metropolen steigen die Neubaumieten um 0,5 Prozent.

WARUM DER DRUCK TROTZDEM BLEIBT

Die stabile Preisentwicklung ist keine Entwarnung. 2025 wurden in Deutschland nur 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 18 Prozent weniger als im Vorjahr und so wenige wie seit 2012 nicht mehr. Die Baugenehmigungen sind im ersten Halbjahr 2026 zwar um 15,1 Prozent gestiegen, doch bis daraus bezugsfertige Wohnungen werden, vergehen Jahre. Wenn sich die Nachfrage weiter in die Städte verlagert, trifft sie dort auf ein Angebot, das kaum wächst.

EIGENTUM FÖRDERN ENTLASTET DEN MIETMARKT

Neben mehr Neubau gibt es einen weiteren Hebel, um den Mietmarkt zu entlasten: den Weg ins eigene Zuhause. Jeder Haushalt, der Wohneigentum zur Selbstnutzung erwirbt, macht potenziell eine Mietwohnung für andere frei. Dabei ist Kaufen oft attraktiver als gedacht. Nach Berechnungen von ImmoScout24 ist die monatliche Belastung beim Kauf in 304 von 418 Kreisen und kreisfreien Städten nach fünf Jahren niedriger als die Miete oder etwa gleich hoch, trotz Bauzinsen von rund 4 Prozent.

In 146 Kreisen ist Kaufen sogar etwas günstiger. Häufig scheitert der Kauf nicht an der monatlichen Rate, sondern an der Einstiegshürde durch Eigenkapital und Nebenkosten. Wer hier gezielt fördert, ermöglicht mehr Menschen den Schritt ins Eigentum und nimmt Druck aus den Mietmärkten.

Johanna Fitschen



Wenn der Wurm drin ist …

Auflklärungspflichten von Immobilienverkäufern

Über Holzwurmbefall im Dachstuhl müssen Hausverkäufer Kaufinteressenten trotz wahrnehmbarer Symptome aufklären

Die Eigentümer hatten das 1684 erbaute Reetdach-Bauernhaus Anfang der 90er Jahre erworben und 2010 renoviert. Das mittlerweile geschiedene Ehepaar beauftragte 2021 einen Makler damit, das Anwesen zu verkaufen. Geschwister besichtigten es mehrmals. Für 590.000 Euro erwarben sie das Haus im März 2022 mit notariellem Kaufvertrag, wie üblich unter Ausschluss der Gewährleistung für Mängel.

Was weder der Makler, noch die Verkäufer den Käufern mitgeteilt hatten: Der Dachstuhl war vom Holzwurm befallen. Den Befall zu beheben, hätte ca. 14.000 Euro gekostet. Die Verkäufer stellten sich auf den Standpunkt, darüber hätten sie die Geschwister nicht informieren müssen, weil der Befall ohnehin „jedermann ins Auge gesprungen sei". Holzbalken mit Auswurflöchern und Fraßmehl am Boden – das spreche doch für sich.

Die Käufer erklärten, sie hätten den Sachmangel des Objekts nicht bemerkt, und fochten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an. Zu Recht, urteilte das Landgericht Oldenburg (5 O 2252/22). Zwar sei es zutreffend, dass Immobilienverkäufer die Käufer nicht über einen Mangel aufklären müssten, der „der Besichtigung zugänglich und ohne weiteres erkennbar" sei. Anders als die Verkäufer meinten, gehe es hier aber nicht um einen offenkundigen Mangel.

Auswurflöcher in den Holzbalken und Bohrmehlreste auf dem Boden seien wohl objektiv wahrnehmbar. Doch richte sich die Aufmerksamkeit von Kaufinteressenten bei der Besichtigung nicht wie selbstverständlich auf Holzbalken und auf den Boden, zumal bei diffusem Licht im Dachstuhl. In der Regel nähmen bautechnische Laien solche Symptome eines Schädlingsbefalls nicht wahr.
Doch sogar dann, wenn die Käufer diese Symptome bemerkt hätten, wäre der Schädlingsbefall offenbarungspflichtig gewesen. Denn die Tatsache, dass Balken Löcher zeigten, und Mehlreste am Boden erlaubten keinen Rückschluss auf Art und Umfang des Sachmangels sowie auf die Kosten der Mängelbeseitigung. Holzwurmbefall sei keineswegs ein „ohne weiteres erkennbarer" Mangel.

Auf den Gewährleistungsausschluss könnten sich die Verkäufer daher nicht berufen. Wer einen offenbarungspflichtigen Mangel verschweige, täusche die Käufer. Die Geschwister hätten überzeugend dargelegt, dass sie den Kaufvertrag im Wissen um den Schädlingsbefall nicht abgeschlossen hätten.
Also sei der Vertrag nicht wirksam zustande gekommen. Die Verkäufer müssten den Kaufpreis zurückzahlen und sämtliche Kosten ersetzen, die den Käufern im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf entstanden seien.

Urteil des Landgerichts Oldenburg vom 28.11.2025 – 5 O 2252/22

Juristischer Pressedienst

Länder planen Ewigkeitssteuer auf Immobilien

Haus & Grund: Abschaffung der Zehnjahresfrist wäre Vertrauensbruch gegenüber privaten Eigentümern

Haus & Grund Deutschland kritisiert die Empfehlung des Finanzausschusses des Bundesrates, die Zehnjahresfrist für private Immobilienverkäufe abzuschaffen. Gewinne aus dem Verkauf nicht selbst genutzter Immobilien wären damit künftig unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig. „Aus einer Steuer auf Spekulationsgeschäfte soll eine Ewigkeitssteuer auf Immobilien werden. Wer ein Mietshaus 20, 30 oder 40 Jahre hält, hat nicht spekuliert. Private Eigentümer nach Jahrzehnten beim Verkauf zur Kasse zu bitten, ist völlig inakzeptabel", erklärt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.



Besonders brisant: Nach der Empfehlung könnten auch Bestandsimmobilien erfasst werden, wenn deren bisherige Zehnjahresfrist beim Inkrafttreten noch nicht abgelaufen ist. Gleichzeitig soll die Ausnahme für selbst genutzte Immobilien verschärft werden: Künftig soll grundsätzlich eine zusammenhängende Selbstnutzung von mindestens 36 Monaten erforderlich sein, die frühestens sechs Monate vor der Veräußerung enden darf.

„Wer langfristig Eigentum aufbaut, für das Alter vorsorgt und über Jahrzehnte in seine Immobilie investiert, muss sich auf die steuerlichen Spielregeln verlassen können. Ihre nachträgliche Verschärfung wäre ein massiver Vertrauensbruch. Deutschland braucht mehr private Investitionen in Wohnraum und keine neuen Steuerfallen für Eigentümer. Der Bundesrat muss diesen Angriff auf das private Immobilieneigentum am Freitag stoppen", fordert Warnecke.

Haus & Grund Deutschland

Erbschaftsteuer

Das kleine Mietshaus muss steuerfrei bleiben

Anlässlich der heutigen Verhandlung des Bundesverfassungsgerichts zur Erbschaftsteuer fordert Haus & Grund Deutschland, die steuerfreie Weitergabe von Immobilien innerhalb der Familie neu zu ordnen. Nicht nur das selbstgenutzte Familienheim, sondern auch kleinere Mehrfamilienhäuser müssen ohne erbschaftsteuerlich erzwungenen Verkauf an die nächste Generation weitergegeben werden können. Dafür müssen die persönlichen Freibeträge deutlich erhöht und künftig automatisch an die Preisentwicklung angepasst werden.

„Die Erbschaftsteuer darf nicht zur Neidsteuer auf das kleine Mietshaus werden. Wer ein solches Haus erbt, erbt keinen Geldkoffer, sondern Verantwortung für Wohnungen, Mieter und den Erhalt des Gebäudes“, sagt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. Die persönlichen Freibeträge liegen derzeit bei 500.000 Euro für Ehegatten und 400.000 Euro für Kinder. Ihre fehlende Anpassung an die Preisentwicklung ist auch Gegenstand des heutigen Verfahrens.

Haus & Grund Deutschland fordert deshalb höhere und dauerhaft dynamisierte Freibeträge. „Das kleine Mietshaus darf steuerlich nicht zum Luxusgut erklärt werden. Es muss genauso von Generation zu Generation weitergegeben werden können wie das selbstgenutzte Elternhaus“, so Warnecke. Eine regelmäßige Anpassung der Freibeträge würde verhindern, dass allein steigende nominale Immobilienwerte immer häufiger zu einer Erbschaftsteuerbelastung führen.

Haus & Grund Deutschland

Korrekturbedürftige Heizungsrechnung

Zurückbehaltungsrechts am Werklohn

Will der Auftraggeber Aufwendungen steuerlich absetzen, darf er auf einer richtigen Rechnung bestehen und solange den Werklohn zurückbehalten

Zum Festpreis von 11.134 Euro hatte sich Hauseigentümer V eine neue Heizungsanlage einbauen lassen. Eigentlich war mit dem Installateur auch ein hydraulischer Abgleich der Anlage vereinbart (Kosten: ca. 500 Euro brutto), den er jedoch nicht durchführte.

Der Auftraggeber unterschrieb ein Abnahmeprotokoll, mahnte aber gleichzeitig den ausstehenden hydraulischen Abgleich an. Darauf reagierte der Heizungsfachbetrieb nicht. Stattdessen schickte er eine Gesamtrechnung, die auch diesen Posten enthielt.

Deshalb weigerte sich Herr V zu zahlen und wurde vom Anwalt des Handwerkers abgemahnt. So ging es länger hin und her, dann schickte V dem Anwalt eine Mail: Wenn der Heizungsbauer den Abgleich nicht ausführen wolle oder könne, dann sollte der Betrieb doch wenigstens die Rechnung umschreiben. Er wolle nämlich den Betrag von der Steuer absetzen. „Ich will doch nur eine korrekte Rechnung mit den erbrachten Leistungen der Firma haben“.

Nach monatelangem Streit bereinigte schließlich der Handwerker die Rechnung um den fraglichen Betrag. Daraufhin zahlte der Hauseigentümer. Gestritten wurde allerdings noch um 900 Euro Verzugszinsen, die der Handwerksbetrieb forderte. Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm sprach ihm 500 Euro zu (12 U 138/25). Durch die erste Mahnung sei Herr V mit der Zahlung in Verzug geraten, so das OLG.

Da der hydraulische Abgleich nicht ausgeführt worden sei, habe er zwar einen Teilbetrag einbehalten dürfen, ca. das Doppelte der dafür veranschlagten Kosten. Wegen einer zu hohen Rechnung dürfe der Auftraggeber aber nicht die gesamte Zahlung verweigern. Erst Monate später habe er dem Anwalt die Mail geschickt, in der er sich auf sein Zurückbehaltungsrecht wegen der fehlerhaften Rechnung berief (§ 273 Bürgerliches Gesetzbuch) und deren Korrektur verlangte.

Erst damit habe er das Recht gehabt, den gesamten Betrag zurückzubehalten. Wenn ein Auftraggeber Aufwendungen für die Immobilie steuerlich absetzen möchte, sei es sein berechtigtes Interesse, beim Finanzamt eine korrekte Rechnung einzureichen und sich umständliche Erklärungen zu einer überhöhten Rechnung zu ersparen.

Der Forderung nach Korrektur hätte der Handwerker entsprechen müssen – das gehöre zu seinen Nebenpflichten aus dem Werkvertrag. Komme der Auftragnehmer dem Verlangen nicht nach, habe der Auftraggeber nur ein wirklich effektives Druckmittel und das bestehe darin, die Zahlung insgesamt zurückzuhalten.

Urteil des Oberlandesgerichts Hamm vom 13.03.2026 – 12 U 138/25

Juristischer Pressedienst

Elektro Meßmer GmbH
Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01
info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de
Elektro Meßmer!
Die Experten für Ihre Elektroanlagen
• Elektroinstallationen • Alarmanlagen
• Sprech- und Rufanlagen • Telefonanlagen
• Antennenanlagen • Wartung und Service

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

Steigende Bauzinsen

KfW-Förderprogramme nutzen

Wer heute in Deutschland ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen will, zahlt für eine zehnjährige Baufinanzierung wieder rund 4,5 Prozent Zinsen, bei längeren Laufzeiten geht der Trend in Richtung fünf Prozent. Bei den aktuellen Entwicklungen an den Finanzmärkten, ist eine baldige Entspannung nicht in Sicht. Für viele Familien und Haushalte mit mittleren Einkommen verschärft sich damit eine ohnehin schwierige Finanzierungssituation: Wohneigentum wird noch schwerer erreichbar.

Bauzinsen hängen nicht allein von der Geldpolitik ab – Anleiherenditen, Inflation und geopolitische Unsicherheiten treiben sie mit. Was private Bauherren und Käufer:innen jetzt brauchen, sind verlässliche und wirksame Förderprogramme und eine Entlastung bei den hohen Kaufnebenkosten.

Die bestehenden Förderprogramme sind wichtig und müssen für die kommenden Jahre gesichert und für selbstnutzende Bauherren und Käufer attraktiver gestaltet werden, insbesondere durch einen spürbaren Zinsvorteil gegenüber vergleichbaren Marktdarlehen. Aber sie lösen nur einen Teil des Problems. Viele Haushalte scheitern nicht an der monatlichen Rate, sondern schon vorher: weil das Eigenkapital für Kaufnebenkosten und Finanzierungsanteil fehlt. Genau hier muss Förderung zusätzlich ansetzen.

Bei der anstehenden Neuordnung der KfW-Förderwelt besteht die Chance, das umzusetzen. Zu fordern ist:

- **Zinsgünstige Kreditprogramme sichern und verbessern:** Zinsgünstige Kreditprogramme müssen dauerhaft gesichert und für selbstnutzende Bauherren und Käufer attraktiver gestaltet werden, damit Planungssicherheit entsteht.
- **Eigenkapitalhürde abbauen:** Viele Haushalte scheitern nicht an der monatlichen Rate, sondern am fehlenden Eigenkapital für Kaufnebenkosten und Finanzierungsanteil. Eigenkapitalersetzende Maßnahmen unterstützen hier zielgenau.

Darüber hinaus braucht es dringend eine Senkung der Kaufnebenkosten. Eine Reform der Grunderwerbsteuer mit Freibeträgen für den erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums würde die Eigenkapitalhürde gezielt und effektiv entlasten. Wer Wohneigentum für die Mitte der Gesellschaft erhalten will, darf Förderung nicht auf Kredite reduzieren. Es braucht ein Zusammenspiel aus guter Zinsförderung, Eigenkapitalhilfe und reduzierten Nebenkosten.

Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

Buchbesprechung

Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht

Dieser Band aus der Reihe der Münchener Anwaltshandbücher deckt ein zentrales anwaltliches Tätigkeitsfeld ab. Allgemeine Ausführungen und konkrete Hinweise zu Annahme und Durchführung des Mandats, zu Kosten und Gebühren, zu Strategie, Taktik und Haftungsrisiken garantieren die optimale Mandatsbearbeitung. Dabei prägt die für die gesamte Reihe typische integrierte Darstellungsform auch dieses Werk: Zahlreiche Praxistipps, Formulierungsbeispiele, Muster und Checklisten unterstützen das effiziente Arbeiten.

Das Handbuch erschließt alle wichtigen Teilbereiche wie:

- Wohnraummiete
- Gewerberaummiete
- Pacht
- Immobilienleasing
- Klimaschutz und Mietrecht

Die 6. Auflage bietet eine grundlegende Aktualisierung sämtlicher Beiträge auf dem Rechtsstand Frühjahr/Sommer 2026. Neue Herausgeber, neue Kapitel und neue Themen (z.B. zu Klimaschutz und Mietrecht (Gebäudeenergiegesetz – GEG und »Green Leases«) kommen hinzu. Die jüngsten mietrechtlichen Neuerungen (z.B. zur Textform des Gewerberaummietvertrages oder zur Verlängerung der Mietpreisbremse) sind eingearbeitet. Sogar das im Juli 2026 in Kraft getretene Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) konnte noch berücksichtigt werden.

Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht; C.H.BECK, 6., überarbeitete und erweiterte Auflage, 2026; LXI, 2425 S., Hardcover 189,00 €; ISBN 978-3-406-81244-6

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 SANITÄR
Christaweg 5a • 79114 Freiburg
www.waibel-kg.de • 0761/277630
• Beratung
• Kundendienst
• Gas- und Öl-Brennwerttechnik
• Wärmepumpen
• Solaranlagen
• Badgestaltung
• Wasserversorgung

Aufzüge

Etagenwechsel leicht gemacht

Die meisten Menschen möchten auch im hohen Alter noch möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben. Die oft entscheidenden Hindernisse dafür sind Stufen, Steigungen und Höhenunterschiede innerhalb der Wohnung und des Hauses. Denn was in jüngeren Jahren nur lästig ist, kann für ältere Menschen mit Rollator oder Rollstuhl plötzlich zum Problem werden. Wer sein Haus zukunftsfest machen will, sollte sich daher rechtzeitig Gedanken machen, wie Höhenunterschiede überwunden werden können.

Die einfachste Lösung ist häufig ein Sitz-Treppenlift. Er fährt auf einer Schiene entlang der Treppe und eignet sich für Menschen, die noch selbstständig auf den Sitz wechseln können. Bei geraden Treppen ist der Einbau vergleichsweise unkompliziert, bei Kurven wird die Schiene individuell angefertigt. Grob muss man mit Kosten ab 3.500 bis 15.000 Euro rechnen, bei sehr aufwendigen Anlagen auch mehr. Für Rollstuhlfahrer ist ein Plattformlift interessanter: Hier fährt der Rollstuhl auf einer Plattform mit. Solche Systeme kosten meist etwa 9.000 bis 25.000 Euro. Für kleinere Höhenunterschiede, etwa vom Gehweg zur Haustür, kann ein Hublift ausreichen: Die Plattform hebt Rollstuhlfahrer samt Rollstuhl senkrecht auf die benötigte Ebene und ermöglicht so einen barrierearmen Zugang.

BEQUEM DIE ETAGEN WECHSELN

Komfortabler wird es mit einem Homelift oder Senkrechtlift. Er verbindet mehrere Etagen und kommt je nach Modell ohne gemauerten Schacht und separaten Maschinenraum aus. Allerdings sind hier die Kosten höher als etwa bei Treppenliften. Als grobe Orientierung beginnen solche Anlagen bei rund 20.000 Euro; für mehrere Etagen sind 30.000 bis 50.000 Euro realistisch. Ein vollwertiger Außen- oder Personenaufzug, wie man ihn von Mehrfamilienhäusern kennt, kann deutlich teurer werden. Schacht, Fundament, Durchbrüche, Statik und Fassadenarbeiten treiben die Kosten schnell in den hohen fünfstelligen oder sogar sechsstelligen Bereich.

Bevor ein Aufzug eingebaut werden kann, sollten einige bauliche Voraussetzungen geprüft werden: Ist genug Platz vorhanden? Hält die Treppe die zusätzliche Belastung aus? Bleiben Fluchtwege frei, werden Brandschutzvorgaben eingehalten? Je nach Bundesland kann zudem eine Baugenehmigung erforderlich sein. Spätestens bei einem neuen Aufzugsschacht oder Außenaufzug sollte deshalb vor der Bestellung mit dem Bauamt oder Experten geklärt werden, was erlaubt ist.

AUFZÜGE IM MEHRFAMILIENHAUS

In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) führt der Weg über die Gemeinschaft. Nach § 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) können Eigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen. Über die konkrete Durchführung muss aber beschlossen werden; die Kosten trägt grundsätzlich derjenige Eigentümer, der die Maßnahme verlangt (§21 Absatz 1 WEG). Mieter dürfen einen Lift ebenfalls nicht eigenmächtig einbauen. Nach § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können sie vom Vermieter die Erlaubnis für entsprechende bauliche Veränderungen verlangen, sofern sie dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen. Der Anspruch besteht allerdings nicht, wenn die Maßnahme dem Vermieter auch unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Vor Vertragsabschluss lohnt ein gründlicher Preisvergleich. So sollten mehrere Angebote eingeholt werden und neben Kauf und Montage auch Wartung sowie mögliche Reparaturen einkalkuliert werden. Bei Treppenliften kommen für Wartung und Service häufig noch mehrere Hundert Euro pro Jahr hinzu.

Auch Fördermittel können die Kosten senken. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau unterstützt mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen – Kredit (159)“ Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren. Finanziert werden können bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit. Ob ein bestimmtes Liftsystem die Förderbedingungen erfüllt, sollte vorab geprüft werden. Wichtig: Der Förderkredit muss rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung über einen Finanzierungspartner beantragt werden.

Astrid Zehbe



Rutschgefahr durch Laub und Glätte: Wer muss handeln?

Verkehrssicherungspflicht in der Praxis



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

Nasses Laub, Schnee und Glatteis machen Gehwege im Herbst und Winter schnell zur Rutschfalle. Doch wer ist verantwortlich, wenn jemand stürzt und sich verletzt? Für Hauseigentümer und Vermieter kann ein solcher Unfall kostspielige Folgen haben. Denn die sogenannte Verkehrssicherungspflicht verlangt, mögliche Gefahren im Rahmen des Zumutbaren zu begrenzen.

RÄUMEN, STREUEN, KONTROLLIEREN: WER IST IN DER PFLICHT?

Wer Gehwege und andere Verkehrsflächen unterhält oder in seinem Eigentum hat, muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht dafür sorgen, dass von ihnen keine vermeidbaren Gefahren ausgehen. Aber auch für öffentliche Gehwege vor dem eigenen Grundstück können Eigentümer verantwortlich sein. Denn nicht selten übertragen Gemeinden die Räum- und Streupflichten durch entsprechende Satzungen auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Diese können die Pflicht wiederum durch eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag auf ihre Mieter übertragen. Die Verantwortung, die ordnungsgemäße Erfüllung in angemessenem Umfang zu kontrollieren, bleibt jedoch beim Vermieter.

WIE WEIT REICHEN DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN?

Wie häufig Gehwege gereinigt, geräumt oder gestreut werden müssen, hängt zunächst von den konkreten Umständen und Witterungsverhältnissen ab. Eine Räum- und Streupflicht besteht grundsätzlich dann, wenn mit witterungsbedingten Gefahren zu rechnen ist - etwa nach Schneefall oder bei Temperaturen um den Gefrierpunkt. Zeitlich wird die Räum- und Streupflicht häufig durch landes- oder kommunalrechtliche Vorschriften festgelegt. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Rechtsprechung, wonach die Pflicht in der Regel zwischen 7 Uhr und 21 Uhr besteht.

Im Herbst steht insbesondere die Beseitigung von herabgefallenem Laub im Vordergrund. Dieses muss in angemessenen Abständen entfernt werden. Bei starkem Laubfall und Regen kann eine tägliche Reinigung erforderlich sein. Eine durchgehend laubfreie Fläche wird jedoch nicht verlangt. Auch kleinere Laubansammlungen stellen nicht automatisch eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht dar.

Bei Schnee und Eis reicht es in der Regel aus, einen ausreichend breiten Streifen zu räumen und zu streuen. Auf Gehwegen gelten häufig etwa 1 bis 1,20 Meter als ausreichend. Die gesamte Breite muss daher nicht zwingend freigehalten werden. Tritt Glätte plötzlich auf, muss den Verantwortlichen zudem eine angemessene Reaktionszeit für die erforderlichen Maßnahmen eingeräumt werden.

STURZ AUF GLATTEM GEHWEG: HOHE HÜRDEN FÜR HAFTUNGSAUSSCHLUSS WEGEN MITVERSCHULDENS

Wie weit die Haftung bei einem Verstoß gegen diese Verkehrssicherungspflicht reicht, verdeutlicht eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH). In dem Fall war eine 80-jährige Frau auf einem spiegelglatten Gehweg gestürzt. Der Eigentümer gab an, den Weg am Morgen ordnungsgemäß geräumt und gestreut zu haben. Der BGH stellte klar: Wer seine Räum- und Streupflicht verletzt und dadurch eine Gefahrenlage schafft, kann sich nicht ohne Weiteres auf ein Mitverschulden des Gestürzten berufen. Allein die Tatsache, dass die Glätte erkennbar war, reicht für einen vollständigen Haftungsausschluss nicht aus. Dafür müsste das Verhalten des Geschädigten von besonders unverständlicher Sorglosigkeit geprägt sein. Ein entsprechendes Mitverschulden muss der Anspruchsgegner - in der Regel der Eigentümer oder Vermieter - darlegen und beweisen.

Für Eigentümer und Vermieter bedeutet das: Sie sollten sich nicht darauf verlassen, dass Gestürzte eine erkennbare Glättegefahr hätten vermeiden können.

WINTERDIENST AUSLAGERN: WARUM SIE WEITER IN DER PFLICHT BLEIBEN

Wer den Winterdienst nicht selbst übernehmen möchte, kann damit auch ein spezialisiertes Unternehmen beauftragen. Solche Verträge werden in der Regel als Werkverträge eingeordnet. Das Unternehmen schuldet damit nicht nur ein sorgfältiges Bemühen, sondern einen konkreten Erfolg: Die vereinbarten Flächen müssen im Rahmen der vertraglichen Pflichten so von Laub, Schnee und Eis befreit werden, dass sie sicher genutzt werden können. Werden die Arbeiten nicht ordnungsgemäß ausgeführt, können dem Auftraggeber werkvertragliche Ansprüche zustehen. Bei erheblichen oder wiederholten Pflichtverletzungen kommt auch eine Kündigung des Vertrags in Betracht.

Doch Vorsicht: Die Beauftragung eines Unternehmens befreit Eigentümer und Vermieter nicht automatisch von ihrer Haftung. Gegenüber außenstehenden Dritten, etwa Passanten, kann sich die Verantwortung des Eigentümers bei wirksamer Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die sorgfältige Auswahl und angemessene Überwachung des beauftragten Unternehmens beschränken. Der Eigentümer haftet dann grundsätzlich nur, wenn er seine Auswahl- oder Kontrollpflichten verletzt hat; ansonsten haftet das beauftragte Unternehmen. Gegenüber Mietern gelten hingegen strengere Anforderungen. Nach der Rechtsprechung bleibt der Vermieter für die Erfüllung seiner mietvertraglichen Schutzpflichten verantwortlich. Verletzt der beauftragte Winterdienst diese Pflichten schuldhaft, muss sich der



Vermieter dessen Verschulden zurechnen lassen - auch wenn er das Unternehmen sorgfältig ausgewählt und kontrolliert hat.

FAZIT UND PRAXISTIPPS

Laub, Schnee und Glätte können für Eigentümer und Vermieter erhebliche Haftungsrisiken mit sich bringen. Umso wichtiger ist es, die örtlichen Räum- und Streupflichten zu kennen und die erforderlichen Maßnahmen zuverlässig umzusetzen. Wer diese Aufgaben auf Mieter überträgt, sollte dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbaren und die Ausführung regelmäßig kontrollieren. Bei der Beauftragung eines professionellen Winterdienstes empfiehlt es sich, die geschuldeten Leistungen genau festzulegen und deren Erfüllung stichprobenartig zu überprüfen. Auch eine sorgfältige Dokumentation der Räum- und Streumaßnahmen, etwa durch Notizen oder Fotos, kann im Haftungsfall hilfreich sein. Kommt es dennoch zu einem Unfall, begründet nicht jeder Sturz automatisch einen Schadensersatzanspruch. Entscheidend ist, ob eine Verkehrssicherungspflicht verletzt wurde und diese Pflichtverletzung für den Unfall ursächlich war. Allerdings sollten Eigentümer und Vermieter nicht vorschnell davon ausgehen, dass sich der Geschädigte wegen einer erkennbaren Glätte- oder Rutschgefahr ein Mitverschulden anrechnen lassen muss.

Für Eigentümer und Vermieter gilt daher: Wer seine Pflichten kennt, Zuständigkeiten klar regelt und die Durchführung angemessen kontrolliert und dokumentiert, kann Haftungsrisiken deutlich reduzieren.

Wohnraumanpassung

Stolperfallen waren gestern

Treppen zum Hauseingang, kleinräumige Toiletten, enge Bäder, verwinkelte Küchen – die Liste ist lang, wenn es um Barrieren in den eigenen vier Wänden geht. Doch daran lässt sich etwas ändern, und entsprechende Beratungsstellen helfen mit konstruktiven Vorschlägen weiter.

Das Stichwort lautet: barrierefrei. Dafür darf auch gerne mal eine Wand eingerissen und der Grundriss verändert werden oder eine alte Badewanne einer geräumigen Dusche weichen. Entscheidend ist, dass sich Menschen, die in ihrer Mobilität, im Sehvermögen oder anderweitig eingeschränkt sind, weiter gut selbstständig in den eigenen vier Wänden bewegen können.

BARRIERFREIHEIT FÄNGT VOR DER HAUSTÜR AN

Das gilt natürlich auch für den Weg zum Haus. Er sollte möglichst eben, ausreichend breit und rutschfest sein. Ist dies nicht der Fall, können Rampen oder Lifte für Rollstuhlfahrer eingeplant werden. Der Hauseingang selbst sollte schwellenlos und breit genug sein. Auch sollte er einem Rollstuhl genügend Platz bieten. Das gilt auch für den Platz vor und hinter der Haustür.

Schalter, Klinken oder Türknöpfe sowie Klingeln und Gegensprechanlagen sollten in einer Höhe von 85 bis 110 Zentimetern angebracht werden und gut erkennbar sein. Und auch wenn man in jungen Jahren noch keinen automatischen Türöffner benötigt, sollten die elektrischen Leitungen dafür schon mal verlegt werden, damit ein solcher Öffner später leicht nachgerüstet werden kann. Auch wichtig und oft unterschätzt: Hausnummer und Namen müssen gut erkennbar sein, falls einmal schnelle Hilfe nötig ist.

Auch innerhalb der Wohnung sollten Türen ausreichend breit und schwellenlos gestaltet sein. Das gilt ebenso für den Übergang zur Terrasse oder zum Balkon. Für Rollstuhlnutzende empfiehlt sich eine Türbreite von mindestens 1,20 Metern, für die Nutzung mit einem Rollator reichen in der Regel 90 Zentimeter.

An Stellen, an denen gewendet werden muss, sollte genügend Bewegungsfläche vorhanden sein: mindestens 1,20 x 1,20 Meter für einen Rollator und 1,50 x 1,50 Meter für einen Rollstuhl.

IM BAD DEN ROLLSTUHL MITDENKEN

Von allen Räumen werden Bäder am häufigsten einer neuen Lebenssituation angepasst. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass sich die Badezimmertür nach außen öffnen lässt und der Boden rutschfest ist. Waschbecken, Toilette und Dusche sollten so angebracht werden, dass sie für Rollstuhlfahrer und helfende Personen gut zugänglich sind. Die Waschbecken sollten „unterfahrbar“ und die Armaturen und der Spiegel auch im Sitzen gut nutzbar sein. Die Dusche sollte bodengleich und mit höhenverstellbarer Handbrause und stabilen Haltegriffen ausgestattet sein. Bei der Toilette sind Stütz- und Haltegriffe oder deren Installationsmöglichkeiten sowie die Höhenverstellbarkeit hilfreich. Durchaus sinnvoll ist auch ein Dusch-WC. Und noch einen Tipp haben die Experten: Befindet sich im Bad eine Waschmaschine, kann diese leichter gefüllt werden, wenn sie auf einem stabilen Sockel steht.

HÖHENVERSTELLBARE KÜCHENMÖBEL

In der Küche sollten Kochfeld, Spüle oder Arbeitsfläche für Rollstuhlfahrer auf die entsprechende Höhe angepasst werden und ebenfalls unterfahrbar sein, damit man sie auch im Sitzen nutzen kann. Bei der Spüle sind Einhebel-Mischbatterien mit

Ihr Team für Natursteinsanierungen



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

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

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

einem Brauseschlauch oder berührungslose Bewegungssensoren von Vorteil.
Geschirrspüler, Backofen oder Kühlschrank sollten ebenfalls in handlicher Höhe eingebaut werden. Der Platz darunter kann mit Schubladen-Auszügen gut als Stauraum genutzt werden. Die Oberschränke sollten durch ein Liftsystem gesenkt werden können.

MEHR LICHT, BITTE!

Für das Schlafzimmer sollte auf ein Bett in passender Höhe und ausreichend Platz für helfende Personen geachtet werden. Stolperfallen wie rutschige Teppiche sollten in allen Räumen besser heute als morgen verschwinden. Entscheidend ist auch ein hindernisfreier Weg vom Schlafzimmer zur Toilette, der in der Nacht etwa über einen Bewegungsmelder gut ausgeleuchtet sein sollte.
Und weil im Alter generell das Sehvermögen oft nachlässt, sollten alle Wohnbereiche gut beleuchtet und Griffe und Schalter etwa durch Farbkontraste leicht zu erkennen sein. Im Außenbereich ist eine ausreichende Beleuchtung von Wegen und Türen ebenfalls wichtig. Und noch etwas: Auch die Kraft nimmt mit zunehmendem Alter ab. Von großem Vorteil sind deshalb unter anderem elektrische Rollläden.

FÖRDERTÖPFE SIND NICHT IMMER GEFÜLLT

Für die barrierefreie Gestaltung des gesamten Wohnumfeldes gibt es Beratungsstellen. Sie kennen neben den einschlägigen Vorschriften mögliche Fördertöpfe auf Bundesebene (Kreditanstalt für Wiederaufbau), Landesebene oder kommunaler Ebene und deren Verfügbarkeit. Zuweilen lassen sich Leistungen auch kombinieren. Liegt ein Pflegegrad vor, können Zuschüsse über die Pflegekasse beantragt werden.
Weitere Informationen finden sich unter www.wohnungsanpassung-bag.de.

Karin Birk

Ausfälle bei Hausgeld

Gemeinschaft kann Vorschüsse einplanen

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) finanziert sich über das Hausgeld. Daher ist es wichtig, dass jeder Eigentümer seinen Anteil zahlt. Wenn Zahlungen nicht rechtzeitig oder vielleicht sogar gar nicht auf dem Verwaltungskonto eingehen, kann der Gemeinschaft ein Liquiditätsengpass drohen – mit Auswirkungen für alle Eigentümer.

Daher liegt es im Interesse aller Eigentümer, einen solchen Engpass zu vermeiden. Wenn absehbar Hausgeldausfälle drohen, sollte die Gemeinschaft also vorsorgen. Mit der Frage, ob und wie hierfür Vorschüsse der übrigen Eigentümer verlangt werden dürfen, hat sich das Landgericht Frankfurt am Main in seinem Beschluss vom 10. August 2026 (2-13 S 4/26) auseinandergesetzt.

DER FALL

Auf einer kurzfristig anberaumten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass die Hausgeldrückstände einer Eigentümerin aus zwei abgeschlossenen Jahresabrechnungen und auch für zukünftige Jahre auf die übrigen Wohnungseigentümer umgelegt werden sollen. Zudem sollten in zukünftigen Wirtschaftsplänen jeweils eine Position für zu erwartende Hausgeldausfälle vorgesehen werden. Gegen diese mehrheitlich gefassten Beschlüsse klagten einige Wohnungseigentümer.

VORSCHÜSSE ALS SONDERUMLAGE

Das Landgericht stellte zunächst fest, dass zur Kompensation von Hausgeldausfällen eine Sonderumlage erhoben werden darf. Bei absehbaren Ausfällen kann und sollte hierfür auch in zukünftigen Wirtschaftsplänen Vorsorge getroffen werden. Aufgrund der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von 2020 ist es nun auch möglich, für diese Sonderumlage einen abweichenden Verteilungsschlüssel zu beschließen, sodass alle Eigentümer außer der säumigen Person diese leisten müssen.

Es sei zudem richtig, dass über die Vorschüsse in den Jahresabschlüssen abgerechnet werde. Denn die Uneinbringlichkeit von Hausgeldern wird als ausgabenerhöhend betrachtet. Ohne die Einbeziehung der Vorschüsse hätten die Eigentümer eine negative Abrechnungsspitze in Höhe des erwarteten Einnahmenausfalls.

Auswirkungen auf die Beitragsschuld des säumigen Eigentümers hätte die Berücksichtigung bei der Abrechnung jedoch nicht. Denn die zahlenden Eigentümer begleichen mit den Vorauszahlungen nicht die Schuld des säumigen Eigentümers, sondern gewähren quasi ein Darlehen zur Deckung des Liquiditätsengpasses, um Zahlungsausfälle zu vermeiden. Sollte die GdWE Zahlungen des säumigen Eigentümers erhalten, dann wird es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, eine Rückzahlung an die vorschießenden Eigentümer zu veranlassen.

GESONDERTE BESCHLÜSSE ERFORDERLICH

Das Landgericht hielt es aber für problematisch, dass im konkreten Fall beschlossen wurde, die Hausgeldausfälle aus vergangenen Jahresabschlüssen in dem aktuellen Jahresabschluss auf die solventen Eigentümer zu verteilen. Somit wäre in dem Jahresabschluss erstmalig eine neue Forderung begründet und diese auch gleich abgerechnet worden. Dies widerspricht aber der Funktion des Jahresabschlusses und der Beschlussfassung nach § 28 Absatz 2 WEG. Erforderlich wäre daher zunächst eine gesonderte Beschussfassung über die Aufbringung der Beitragsrückstände sowie über eine abweichende Kostentragung. Da dies nicht erfolgt ist, wäre die Anfechtungsklage in Teilen erfolgreich gewesen.

Gerold Happ

Fachbetrieb nach §19 WHG
seemann Tankschutz
www.tankschutz-seemann.de
Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151
TÜV-Mängelbeseitigung

Umfrage: Traum vom Eigenheim ungebrochen

Mehrheit hält ihn für unrealistisch

Anlässlich des Welttags des Wohn- und Siedlungswesens (Habitat-Tag) hat der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland mit einer repräsentativen Umfrage auf die wachsende Kluft zwischen dem Traum vom Eigenheim und seiner Realisierbarkeit aufmerksam gemacht: 76 Prozent der jungen Mieter wünschen sich, in einer eigenen Immobilie zu leben. Doch nur 39 Prozent halten es für realistisch, dass dieser Traum je in Erfüllung geht.

Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland: „Der Wunsch nach der eigenen Immobilie ist ein elementarer Teil der DNA der deutschen Bevölkerung. Sie schafft Sicherheit, Geborgenheit und ist damit ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsfähigen Gesellschaft. Es ist ein fatales Signal, dass die Mehrheit der Menschen nicht mehr daran glaubt, dass dieser Lebenstraum noch in Erfüllung geht."

UMFRAGEERGEBNISSE:

1. Haben Sie den Wunsch, in einer Immobilie zu leben, die Sie selbst besitzen?
   – 76 % Ja, 18 % Nein, 6 % Weiß nicht.

2. Wie realistisch ist es Ihrer Einschätzung nach, dass Sie unter aktuellen Bedingungen jemals in einer Immobilie wohnen werden, die Sie selbst besitzen?
   – 39 % realistisch, 58 % unrealistisch, 3 % Weiß nicht.

3. Tut die Bundesregierung Ihrer Meinung nach genug, um den Besitz von Wohneigentum erreichbarer zu machen?
   – 17 % Ja, 79 % Nein, 4 % Weiß nicht.

(Die repräsentative Umfrage wurde vom Meinungsforschungsinstitut Civey vom 14.09. bis 03.10.2026 unter rund 1.000 Mietern zwischen 18 und 45 Jahren durchgeführt.)

Deutschland gehört mit einer Wohneigentumsquote von rund 47 Prozent seit Jahren zu den Schlusslichtern in der Europäischen Union. Die Quote stagniert seit mehr als einem Jahrzehnt und bei den Jüngeren sinkt sie zunehmend.

„Eine geringe Eigentumsquote ist kein Naturgesetz, sondern das Ergebnis politischer Fehlentscheidungen über Generationen hinweg. Das ließe sich ändern, aber auch die derzeitige Regierung hat offenbar kein Interesse daran. Noch schlimmer: Durch immer mehr Auflagen und staatliche Kostentreiber macht die Politik den Traum vom Eigenheim noch unerreichbarer. Das Umfrageergebnis zeigt: Eine große Mehrheit erwartet von der Politik deutlich mehr Engagement. Wir fordern die Bundesregierung auf, Wohneigentum gezielt zu fördern. Ein Eigenheim ist die beste Form der Altersvorsorge – und sie muss endlich wieder für die Mitte der Gesellschaft erreichbar werden", so Warnecke abschließend.

Haus & Grund Deutschland

Rechtsschutzversicherung

Mieter verweigert Wohnungszutritt – fristlose Kündigung

Ingo K. ist Mitglied in einem Ortsverein von Haus & Grund. Ihm gehört eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus, die er an Ralf B. vermietet. In der Wohnung sind mehrere Instandhaltungsmaßnahmen notwendig, weshalb es zum Streit kommt.

Die Eigentümergemeinschaft hatte zuvor beschlossen, die Fenster auszutauschen. Außerdem gibt es Hinweise auf Feuchtigkeits- und Wasserschäden im Badezimmer. Durch diese sind möglicherweise auch Schäden in der darunterliegenden Wohnung entstanden. Ingo K. bittet seinen Mieter mehrfach um Zutritt zur Wohnung, um den Fensteraustausch durchführen zu lassen und mögliche Schäden im Badezimmer zu prüfen und zu beheben. Trotz mehrerer Aufforderungen und Abmahnungen verweigert Ralf B. den Zutritt.

Daraufhin kündigt Ingo K. das Mietverhältnis fristlos. Ralf B. hält die Kündigung für unwirksam. Er ist der Ansicht, dass kein Wasserschaden vorliegt. Außerdem habe er Handwerker und der Hausverwaltung schon Zutritt zur Wohnung gewährt.

Ingo K. erhebt Räumungsklage. Das Amtsgericht gibt ihm recht und verurteilt Ralf B. zur Räumung der Wohnung. Gegen dieses Urteil legt er Berufung ein, hat damit aber keinen Erfolg: Das Landgericht bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichts.

Nach Auffassung des Gerichts haben Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, ihre Wohnung zu betreten, um notwendige Instandhaltungsarbeiten durchzuführen oder mögliche Schäden zu prüfen und zu beseitigen. Da Ralf B. seinem Vermieter den Zutritt trotz mehrfacher Abmahnung über einen längeren Zeitraum verweigert hat, durfte Ingo K. das Mietverhältnis außerordentlich kündigen. Dabei kommt es nach Ansicht des Gerichts nicht darauf an, ob schon ein größerer Schaden entstanden ist. Es reicht aus, wenn Mieter ihre Vermieter dauerhaft daran hindern, ihre Rechte auszuüben.

ROLAND Rechtsschutz hat zunächst die Prozesskosten übernommen. Da Ralf B. den Rechtsstreit verliert, muss er diese Kosten einschließlich der vereinbarten Selbstbeteiligung erstatten.

ROLAND Rechtsschutz



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

Garten winterfest machen

So geht es richtig

Mit den Tipps von SWR4 Gartenexperte Volker Kugel schützen Sie Pflanzen, Beete und Wasserleitungen optimal vor Frost und Kälte. So wird Ihr Garten winterfest – garantiert!

WASSERLEITUNGEN UND SCHLÄUCHE WINTERFEST MACHEN

Wasser gefriert und dehnt sich aus – das kann zu geplatzten Leitungen führen und teuer werden. Daher ist es essenziell, alle **Gartenleitungen** vor dem ersten Frost **abzudrehen** und **vollständig zu entleeren**. Auch **Tropfbewässerungen** sollten mit Druckluft ausgeblasen werden, um Schäden zu vermeiden.

Wasserschläuche und andere **Wassergefäße** sollten trocken gelagert oder auf den Kopf gestellt werden. So bleibt alles intakt bis zum nächsten Frühjahr.

GEMÜSEBEET IM GARTEN AUFRÄUMEN UND VORBEREITEN

Im **Gemüsebeet** gibt es vor dem Winter noch einiges zu tun. **Ernterückstände** wie Salat- oder Kohlwurzeln sollten **entfernt** und **kompostiert** werden – es sei denn, sie sind von Pilzbefall betroffen, wie zum Beispiel die Braunfäule bei Tomaten. Dann alles gründlich entfernen – inklusive aller Blätter. In diesem Fall gehören die Pflanzenreste in den Restmüll, um eine erneute **Infektion** zu **vermeiden**.
Nach dem Aufräumen wird der **Boden eingeebnet** und **gelockert**. So können Winterniederschläge gut eindringen. Außerdem sorgt der Frost für eine feinkrümelige Bodenstruktur.
Auf dem **Rasen im Garten** sollte vor dem Winter das **Laub** beispielsweise mit einem Rechen **entfernt** werden. Sonst können sich **Pilzkrankheiten ausbreiten**, die dem Rasen dann im nächsten Jahr zusetzen.

SCHUTZ FÜR PFLANZEN IN PFLANZGEFÄSSEN

Sträucher und kleine Bäume in **Pflanzgefäßen** sind bei starkem Frost besonders gefährdet. Das Wurzelwerk kann komplett einfrieren, was die Wasserversorgung unterbricht. Um dies zu verhindern, die Töpfe auf **Styroporplatten** stellen und mit **Noppenfolie** umwickeln.
Die Pflanzen selbst sollten nicht eingepackt werden, da ein Wärmestau unter der Abdeckung zu vorzeitigem Austrieb führen könnte – mit fatalen Folgen bei erneutem Frost.
Einige Pflanzen im Garten auch im Winter gießen
Immergrüne Pflanzen wie **Eiben**, **Kirschlorbeer** oder **Rhododendron** benötigen auch im Winter Wasser. An frostfreien Tagen sollten sie daher gut gegossen werden, um Trockenschäden zu vermeiden.

CHECKLISTE UM DEN GARTEN WINTERFEST ZU MACHEN

- Laub von Wegen entfernen, wegen der Rutschgefahr.
- Laub vom Rasen weg, weil sonst der Rasen leidet.
- Dahlien, Canna und Gladiolen aus dem Boden nehmen und die Knollen kühl, dunkel und trocken überwintern.
- Geranien aus den Balkonkästen nehmen, stark zurückschneiden und ebenfalls überwintern.
- Bei den Rosen nur abgeblühte Blüten und angefaulte Knospen wegschneiden – wegen der Pilzgefahr (der echte Rückschnitt erfolgt erst im März nächstes Jahr).

Volker Kugel, SWR4

Rückschnitt von Sträuchern

Ab wann wieder zulässig?

Rechtlich ist vor allem zwischen **starken Rückschnitten („auf den Stock setzen", radikales Abschneiden) und schonenden Pflege-/Formschnitten** zu unterscheiden.

1. Bundesrechtlicher Rahmen (§ 39 BNatSchG)
Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom **1. März bis 30. September** abzuschneiden oder „auf den Stock" zu setzen.

- **Zulässig in dieser Zeit** sind aber „schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses".
- Ein behördlich angeordneter Rückschnitt ist zudem vom Verbot ausgenommen.

Praktisch heißt das:

- **Radikale Rückschnitte / auf den Stock setzen**: grundsätzlich erst wieder **ab 1. Oktober bis Ende Februar**.
- **Leichte Form- und Pflegeschnitte (Zuwachs entfernen, Verkehrssicherheit)**: ganzjährig möglich, solange keine Brutstätten geschützter Arten zerstört werden.

2. Landesrechtliche Nachbarrechtsgesetze (zivilrechtliche Ansprüche)
Einige Landesnachbarrechtsgesetze regeln zusätzlich, **in welchem Zeitraum ein Nachbar den Rückschnitt erfüllen muss:** In Hessen (§ 43 Abs. 2 HessNachbRG) gilt z.B. Folgendes: die Verpflichtung zum Rückschnitt von Hecken ist nur in der Zeit vom **1. Oktober bis 15. März** zu erfüllen. Diese Regelungen schützen typischerweise während der Vegetations- und Brutzeit und decken sich im Kern mit dem naturschutzrechtlichen Rahmen.

Für Baden-Württemberg gilt keine vergleichbare Regelung. Daher hat man sich hier ausschließlich nach **§ 39 BNatSchG** zu richten.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

MÄNNER GmbH
Gipser- und Stukkateurbetrieb
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

Wenn Herbststürme aufziehen

Das ist rund ums Fenster zu beachten

Bunte Blätter, nasse Tage – im Herbst lässt stürmisches Wetter nicht lange auf sich warten. Wenn dann der Wind ums Haus pfeift, sind nicht nur die Fenster, sondern auch die Sonnenschutzsysteme den Kräften des Windes ausgesetzt. Wie man die Fenster schützt und ob Markise und Co bei Sturm am besten aus- oder eingefahren werden, erklärt der Verband Fenster + Fassade (VFF).

Wenn ein Sturm aufzieht, sollte zuerst darauf geachtet werden, dass Markise, Raffstore und Co. selbst keinen Schaden nehmen. Je nach System bedeutet das: rechtzeitig einfahren oder in die vom Hersteller vorgesehene Schutzstellung bringen. Einige Sonnenschutzsysteme können bei entsprechender Auslegung aber auch geschlossen bleiben und dann sogar das Fenster zusätzlich vor Hagel oder herumfliegenden Gegenständen schützen. Entscheidend sind deshalb immer die Herstellerangaben zur Windstabilität.

Doch was heißt das konkret, wenn sich ein Sturm ankündigt?

ROLLLÄDEN: EIN SCHILD FÜRS FENSTER

Heruntergefahrene Rollläden wirken bei Unwetter wie eine Schutzwand vor dem Fenster. Der Rollladenpanzer bietet dabei Schutz vor Hagelkörnern, herumfliegenden Ästen und Gegenständen. Wichtig ist jedoch: Der Rollladen darf auf gar keinen Fall nur halb heruntergelassen werden. Auch die Lüftungsschlitze müssen geschlossen sein. Andernfalls kann der Wind unter den Panzer greifen und den Behang beschädigen oder ganz aus der Führung reißen.

Ein geschlossener Rollladen an ungemütlichen Herbstabenden hat zudem einen gemütlichen Nebeneffekt. Der heulende Wind und das Prasseln des Regens sind nur gedämpft zu hören. Auch dient die Luftschicht zwischen Fenster und Rollladen als zusätzliche Wärmedämmung.

MARKISEN: UNBEDINGT EINFAHREN!

Bei Markisen ist die Sache eindeutig: Zieht ein Sturm auf, sollten sie rechtzeitig eingefahren werden. Die große Tuchfläche bietet dem Wind viel Angriffsfläche. Selbst stabilere Modelle sind in der Regel nur für den Gebrauch bis zu Windgeschwindigkeiten von 60 km/h ausgelegt.

RAFFSTOREN: EBENFALLS BESSER EINFAHREN

Bei Raffstoren ist genau auf die Bauweise zu achten. Es gibt stabile Modelle, die in Testsituationen stärkere Winde aushalten. Aber wie viel Wind ein System tatsächlich verträgt, geben die Hersteller über zulässige Windbelastungswerte an und hängt auch immer von der Situation vor Ort ab: Größe, Führung, Einbausituation und insbesondere die tatsächlichen Windverhältnisse am Gebäude. Für die Planung sollte man sich deshalb unbedingt an einen Fachbetrieb wenden.

TEXTILSCREENS: AUF DIE WINDSTABILITÄT ACHTEN

Textilscreens können je nach Ausführung besonders stabil sein. Bestimmte Modelle können sogar Stürmen in Orkanstärke mit Windgeschwindigkeiten von bis zu 120 km/h widerstehen. Auch hier geben die Hersteller zulässige Windbelastungswerte an. Wenn es die Herstellerangaben zulassen, können sie also bei starkem Wind als Schutz für das Fenster heruntergelassen werden. Wichtig ist dabei, dass das Gewebe wetterbeständig ist und sicher in der seitlichen Führung sitzt.

TERRASSENÜBERDACHUNG: AUF QUALITÄT ACHTEN

Fest installierte Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich für Wind und Wetter statisch ausgelegt. Bei einem angekündigten Sturm sollte trotzdem kontrolliert werden, ob bewegliche Elemente wie Schiebeverglasungen, Seitenwände oder Sonnenschutzsysteme vollständig geschlossen beziehungsweise eingefahren und sicher verriegelt sind. Wichtig ist auch hier, auf Qualität zu achten. Gerade bei Terrassenüberdachungen kommt es auf eine fachgerechte Planung, stabile Konstruktionen, eine sichere Verankerung und die vollständige Leistungserklärung (CE) des Herstellers an. Interessenten sollten deshalb nicht allein auf den Preis schauen, sondern sich vom Fachbetrieb beraten lassen und auf geprüfte Qualität achten.

Alles aus unserer Meisterhand
Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen
Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
Abdichtungstechnik
Franz Band · Fliesenbau GmbH & Co. KG
Kunzenweg 18 a · 79117 Freiburg
Tel. 07 61/6 30 56 · Fax 6 09 47
www.franz-band.de



Ringwald
Hubert Ringwald
Mit Holz und mit uns, dem Meisterbetrieb ganz in Ihrer Nähe.
Holzbau
Neue Dachstühle
Dachsanierungen
Altbausanierungen
Aufstockungen
Wärmedämmung
Dachdeckerei
Holzrahmenbau
Holzfassaden
Dachfenster
Carports
Gauben
Gottlieb-Daimler-Str. 10
79211 Denzlingen
Telefon (07666) 56 38
Telefax (07666) 84 28
info@ringwald-holzbau.de
www.ringwald-holzbau.de

WINDWÄCHTER REAGIEREN AUTOMATISCH AUF STARKWIND

Praktisch sind automatische Wetterwächter, die bei motorisch betriebenen Anlagen auch in das Smart-Home-System eingebunden werden können. Sie erkennen nicht nur, wenn die Sonne scheint, sondern auch, wenn der Wind zu stark wird. Dann bringen sie Markisen, Raffstoren oder andere dafür geeignete Sonnenschutzsysteme automatisch in die vorgesehene Schutzstellung. So muss bei den ersten kräftigen Böen niemand durchs Haus laufen und jede Anlage einzeln bedienen. Und wenn die Sonne wieder scheint, können die Sonnenschutzsystem wieder automatisch ausfahren.

FÖRDERTIPP

Sonnenschutz- und Smart-Home-Systeme können staatlich gefördert werden. Wichtig ist: Nach der Abstimmung mit dem Fachbetrieb wird zunächst ein Auftrag unter Fördervorbehalt erteilt. Danach kann der Förderantrag gestellt werden. Mit der Förderzusage wird der Auftrag verbindlich. Eigentümer sollten sich deshalb frühzeitig informieren und die Förderfähigkeit mit dem Fachbetrieb oder einer Beratungsstelle klären.



Wohnungsgeberbestätigung

Pflicht beim Umzug

Ohne Wohnungsgeberbestätigung geht keine Anmeldung. Wer die Formalien kennt, spart Zeit, Nerven und vermeidet Bußgelder. Der erste Abend im neuen Zuhause: Umzugskartons, Pizza auf der Kiste, das Geschirr ist noch nicht ausgepackt. Der Alltag zieht langsam ein. Bald darauf folgt der Behördengang: die Anmeldung beim Einwohnermeldeamt. Entscheidend dafür ist die Wohnungsgeberbestätigung. Sie klingt bürokratisch, ist aber gesetzlich vorgeschrieben, um Einzüge sauber zu dokumentieren und Scheinanmeldungen zu verhindern. Fehler passieren oft bei Fristen und Formularen. Die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen, räumt Mythen aus und gibt konkrete Tipps, um entspannt ins neue Zuhause einzuziehen.

Mythos 1: „Der Mietvertrag reicht zur Anmeldung."

Falsch, der Mietvertrag belegt das Mietverhältnis, nicht den tatsächlichen Einzug. Die Meldestellen verlangen die Wohnungsgeberbestätigung als separaten Nachweis. Direkt nach Vertragsunterzeichnung die Wohnungsgeberbestätigung anfordern und bei Schlüsselübergabe unterschrieben mitnehmen. Kommunales Musterformular (meist auf Homepage der Stadt/Gemeinde) nutzen und vor dem Termin prüfen, ob alle Pflichtangaben enthalten sind.

Mythos 2: „Nur Hauptmieter brauchen die Bestätigung."

Nein, in der Wohnungsgeberbestätigung müssen alle tatsächlich einziehenden Personen mit vollständigem Namen aufgeführt werden. Das Geburtsdatum sollte – insbesondere bei Kindern – eingetragen werden. Einige Kommunen verlangen das Geburtsdatum auch für alle Erwachsenen. Um Rückfragen zu vermeiden, empfiehlt es sich, für alle Personen das Geburtsdatum anzugeben. Das entsprechende Musterformular der Wohnortkommune gibt Aufschluss über die konkreten Pflichtangaben.

Mythos 3: „Die Bestätigung kann später nachgereicht werden."

Nein, die Wohnungsgeberbestätigung ist bei der Anmeldung zwingend erforderlich. Späteres Nachreichen verzögert die Anmeldung und kann ein Bußgeld wegen Fristüberschreitung auslösen. Termin beim Einwohnermeldeamt innerhalb von zwei Wochen nach Einzug buchen und die Bestätigung vorab organisieren.

Mythos 4: „Überall gilt dasselbe Formular."

Jein, gewissen Mindestangaben sind bundeseinheitlich vorgegeben. Viele Kommunen bieten aber eigene Muster mit zusätzlichen Feldern (z. B. Wohnungsnummer) an. Lokale Vorgaben prüfen. Auf der Website der Stadt/Gemeinde das aktuelle Formular herunterladen. Wohnung eindeutig beschreiben (Etage, Wohnungsnummer). Bei Unsicherheit telefonisch beim Meldeamt nachfragen, welche Angaben lokal gefordert sind.

Mythos 5: „Einzug bei Verwandten ist meldefrei."

Falsch. Auch bei Einzug in die Wohnung von Angehörigen besteht Meldepflicht. Wohnungsgeber ist Vermieterin/Vermieter oder – bei Eigentum – die einladende Person selbst. Eigentumsnachweis bereithalten, z. B. Grundbuchauszug oder aktueller Steuerbescheid, sofern er verlangt wird. Wer selbst im Eigentum wohnt, stellt sich die Bestätigung selbst aus. Einzugsdatum realistisch planen und dokumentieren.

Debeka

Platz fürs Auto, nicht für Krempel

Das Garagen-Einmaleins

In Garagen steht oft mehr als nur das Auto: Fahrräder, Werkzeuge, alte Umzugskartons – der perfekte Abstellraum, oder? Nicht ganz. Denn wer seine Garage zweckentfremdet, riskiert ein Bußgeld. Was erlaubt ist und was nicht, erklärt Sabine Brandl, Juristin der ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH.

DER ZWECK UND RECHTLICHE RAHMEN DER GARAGE

Rechtlich gesehen ist die Garage keine „Allzweck-Halle", sondern ein Ort, um das Auto abzustellen. Dies regeln die Landesbauordnungen der Bundesländer. Da Autos Kraftstoff und Batterien an Bord haben, gelten insbesondere für mittlere und große Gemeinschaftsgaragen über 100 Quadratmeter strenge Regeln für den Brandschutz, Lüftung und Fluchtwege. Im Mittelpunkt steht dabei die Sicherheit. Auch für kleine und Einzelgaragen gilt: Sie sind für das Abstellen von Autos gedacht. Für eine andere Nutzung bräuchte man eine auf diese abgestimmte Baugenehmigung. Die Bauordnungen und Garagenverordnungen der Bundesländer sind allerdings nicht einheitlich. Oft findet man darin nur wenige zusätzliche Details über die Nutzung von Garagen. Gerichtsurteile geben jedoch einige Hinweise darüber, wie man eine Garage nutzen darf. „Als Faustregel kann gelten: Je weniger sich unnötige Dinge in der Garage befinden, umso geringer ist die Brandgefahr", so Sabine Brandl, Juristin der ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH. „Auch müssen in größeren Garagenanlagen Flucht sowie Rettungswege unbedingt frei bleiben." Wird eine Garage nicht zum Abstellen von Autos, sondern überwiegend als Lager oder Hobbyraum genutzt, kann dies als unzulässige Zweckentfremdung gelten.

TYPISCH ERLAUBTE NUTZUNG RUND UMS FAHRZEUG

Unproblematisch ist alles, was unmittelbar mit dem Fahrzeug zu tun hat. Dazu zählt das Abstellen von Autos, Motorrädern oder Mopeds entsprechend der Genehmigung und Größe der Garage. „In der Praxis ist meist auch die Unterbringung von Fahrrädern neben einem Auto kein Problem", so Brandl. Allerdings dürfen in Gemeinschaftsgaragen Fahrräder keine Zufahrten, Fahrspuren oder Fluchtwege versperren. Erlaubt ist typischerweise auch das Lagern von fahrzeugbezogenem Zubehör wie einem zusätzlichen Satz Reifen, Felgen, Fahrradträgern, Dachboxen oder Kindersitzen. Kleinere Wartungsarbeiten am eigenen Fahrzeug, etwa ein Reifenwechsel oder das Nachfüllen von Öl, gelten in der Regel als zulässig, solange daraus kein faktischer Werkstattbetrieb wird und Betriebsstoffe fachgerecht entsorgt werden. Inwieweit Kraftstoff in Garagen untergebracht werden darf, hängt meist von der Größe der Garage ab: In großen und mittleren Gemeinschaftsgaragen darf Kraftstoff außerhalb des Tanks gar nicht oder nur in „unwesentlichen Mengen" aufbewahrt werden, in Kleingaragen bis 100 Quadratmeter sind oft bis zu 200 Liter Diesel und 20 Liter Benzin im Kanister erlaubt. Letzteres gilt zum Beispiel in Bayern und Hamburg.

GARAGE ALS „VERLÄNGERTER KELLER" - WAS IST NOCH OKAY?

Und was darf noch in der Garage bleiben? „Die Fahrzeugnutzung muss im Vordergrund stehen", erklärt dieExpertin. Einzelne haushaltsübliche Gegenstände wie ein schlankes Regal mit Werkzeug werden häufig toleriert, wenn das Auto noch bequem ein und ausfahren kann. Nicht brennbare Materialien in kleiner Menge sind unkritisch. Welche Nutzung im Detail zulässig ist, kann zudem der Miet oder Nutzungsvertrag festlegen. Viele Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften erlauben ausdrücklich nur das Abstellen von Fahrzeugen. Eine zusätzliche Lagerung sollte daher, wenn überhaupt, nur im Rahmen solcher Vereinbarungen erfolgen. Ansonsten handelt es sich um einen Verstoß gegen den Mietvertrag oder die Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft.

VERBOTENE NUTZUNGEN

Kurz gesagt: Probleme gibt es immer dann, wenn das Auto keinen Platz mehr findet, weil die Garage zur Rumpelkammer mutiert. Wer dort dauerhaft Möbel, stapelweise Umzugskartons oder die komplette Sportausrüstung lagert, bewegt sich rechtlich auf dünnem Eis. Ebenfalls unzulässig ist in der Regel eine gewerbliche Nutzung, etwa als improvisierte Werkstatt, Warenlager oder Showroom, für die es keine Baugenehmigung gibt. Auch ein Gewerbeschein ändert an der unzulässigen Nutzung nichts. „Besonders sensibel reagieren Behörden und Versicherer auf die Lagerung leicht entzündlicher oder gefährlicher Stoffe wie größerer Vorräte an Benzin oder Diesel, von Farben, Lacken, Lösungsmitteln oder Gasflaschen", warnt Brandl. Diese können den brandschutzrechtlichen Vorgaben der Garagenverordnungen deutlich widersprechen. Auch das geht nicht: Die Garage zu Wohn , Büro oder Partyräumen umzubauen. Solche Nutzungen fallen nicht mehr unter die genehmigte Zweckbestimmung und kollidieren mit Bauordnungs und Baunutzungsrecht. Vereinfacht gesagt: Je stärker sich die Garage mit Gegenständen füllt und je deutlicher das Fahrzeug zur Nebensache wird oder ganz auszieht, desto eher sehen Behörden und Gerichte eine unzulässige Zweckentfremdung.

MÖGLICHE FOLGEN BEI VERSTÖSSEN

Wer die Garage entgegen den Vorgaben nutzt, muss mit verschiedenen Konsequenzen rechnen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, die zweckwidrige Nutzung einzustellen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, wenn die Garage nicht mehr ihrem bestimmungsgemäßen Zweck dient. Zusätzlich drohen Bußgelder wegen Verstößen gegen Garagen oder Bauordnungen. „Auf mietrechtlicher Ebene können Vermieter oder Eigentümergemeinschaften abmahnen und im Wiederholungsfall eine Kündigung oder Unterlassungsklage prüfen, wenn gegen vertragliche Nutzungsregeln verstoßen wird", so die Expertin.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERSICHERUNGSSCHUTZ

Kommt es zu einem Schaden, etwa bei einem Brand oder einer Explosion, kann eine grob fahrlässige oder vorsätzliche Zweckentfremdung außerdem Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben. Werden Brandursache und Schadenhöhe zum Beispiel auf die verbotene Lagerung brennbarer Stoffe zurückgeführt, kann das als Risikoerhöhung oder Verletzung vertraglicher

Obliegenheiten gewertet werden und die Regulierung erschweren oder zu Kürzungen führen. „Wer seine Garage so nutzt, wie es Bauordnungen, Garagenverordnungen und vertragliche Regelungen vorsehen, bewegt sich rechtlich auf der sicheren Seite und reduziert zugleich das Risiko im Schadensfall“, resümiert Brandl. Damit bleibt die Garage das, was sie rechtlich sein soll: ein sicherer Platz für das Fahrzeug und das dazugehörige Zubehör und kein Allzwecklager für alles, was in der Wohnung keinen Platz mehr findet.

ERGO Group AG

Verbandshaus geschlossen!

Aufgrund der Weihnachtsfeiertage und des Jahreswechsels bleibt das Verbandshaus **vom 24. Dezember 2026 bis einschließlich 6. Januar 2027** geschlossen.

Ab dem 7. Januar 2027 sind wir wieder wie gewohnt für Sie da. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit, erholsame Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr!

Vorstand von Haus & Grund Stuttgart zu Gast in Freiburg

Interessanter Erfahrungs- und Informationsaustausch



Zu einem intensiven Arbeits- und Informationsbesuch begrüßte Haus & Grund Freiburg kürzlich den Vorstand von Haus & Grund Stuttgart. Angeführt wurde die Delegation von ihrem Vorsitzenden Joachim Rudolf und von Geschäftsführer Ulrich Wecker, die eineinhalb Tage in Freiburg verbrachten, um sich über aktuelle Themen der Verbands- und Wohnungspolitik auszutauschen.

Im Mittelpunkt des Besuchs stand zunächst der fachliche Austausch mit dem Vorstand von Haus & Grund Freiburg. In offenen und konstruktiven Gesprächen wurden Erfahrungen aus der Vereinsarbeit, Fragen der Mitgliederentwicklung sowie aktuelle wohnungs- und eigentumspolitische Herausforderungen erörtert. Beide Vereine berichteten über die Themen, die ihre Mitglieder derzeit besonders beschäftigen, und diskutierten gemeinsame Lösungsansätze.

Ein weiterer Programmpunkt war der Besuch des neuen Freiburger Rathauses. Dort erhielten die Gäste einen Einblick in das moderne Betriebskonzept des Verwaltungsgebäudes, das konsequent an den Bedürfnissen des Bürgerservices ausgerichtet ist. Die Organisation der Serviceabläufe, die Digitalisierung zahlreicher Verwaltungsleistungen sowie die kundenorientierte Gestaltung der Prozesse stießen auf großes Interesse.

Höhepunkt des Besuchs war ein Gespräch mit Finanzbürgermeisterin Dr. Caroline Jenkner. Im Mittelpunkt standen die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Städte Freiburg und Stuttgart. Diskutiert wurden unter anderem die Entwicklung der Wohnungsmärkte, die kommunalen Herausforderungen bei der Schaffung von Wohnraum, Fragen der Stadtentwicklung sowie die Auswirkungen aktueller politischer Entscheidungen auf Eigentümer und Mieter. Dabei wurde deutlich, dass beide Städte trotz unterschiedlicher Größenordnungen vor vergleichbaren Herausforderungen stehen.

Besonders eindrucksvoll war zudem ein wohnungspolitischer Stadtrundgang mit Wigand Alpers. In seiner unverwechselbaren Art beleuchtete er die Geschichte des Wohnens in Freiburg anhand der Figur des „Neunfingerle“. Mit zahlreichen historischen Bezügen, Anekdoten und überraschenden Perspektiven gelang es ihm, die Entwicklung des Wohnungswesens im Mittelalter anschaulich und lebendig darzustellen. Die Stuttgarter Gäste zeigten sich von der Verbindung aus Stadtgeschichte, Wohnungspolitik und lokaler Erzähltradition begeistert.

Der Besuch bot beiden Vereinen die Gelegenheit, Erfahrungen auszutauschen, voneinander zu lernen und neue Impulse für die zukünftige Arbeit mitzunehmen. Gerade in einer Zeit großer wohnungs- und energiepolitischer Herausforderungen gewinnt die Vernetzung innerhalb der Haus & Grund Organisation weiter an Bedeutung.

Haus & Grund Freiburg bedankt sich herzlich bei den Gästen aus Stuttgart für den Besuch und freut sich auf die Fortsetzung des partnerschaftlichen Austauschs im Interesse der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

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 Datenschutzinformationsblatt auf der Geschäftsstelle aus.

SEPA-Lastschriftmandat: (Gläubiger-ID des Vereins DE 84ZZZ00000664653)
Ich (wir) ermächtige(n) den Verband Haus & Grund Freiburg e.V., Zahlungen von meinem (unserem) Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich (wir) mein Kreditinstitut an, die vom Verband Haus & Grund Freiburg e.V. auf mein (unser) Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
Hinweis: Ich (wir) kann (können) innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

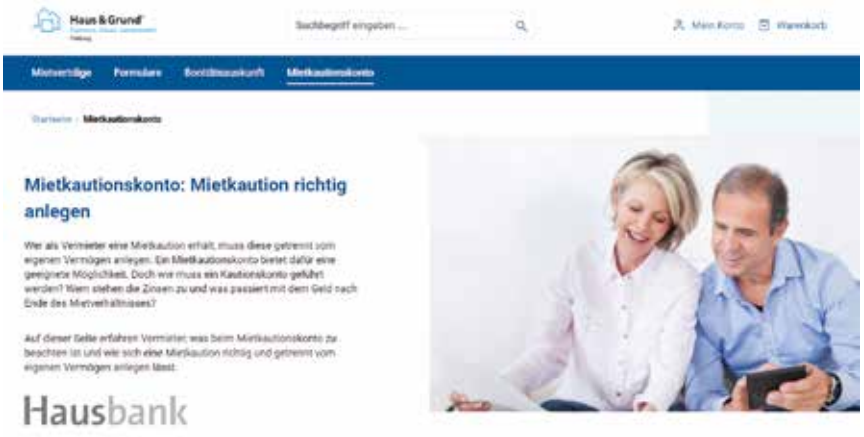
Kreditinstitut IBAN

BIC Ort, Datum, Unterschrift(en)

Neu auf unserem Mietvertragsportal: Mietkautionskonto bei der Hausbank München

Ab sofort steht auf unserem Mietvertragsportal www.mietvertraghausundgrund.de der neue Reiter **„Mietkautionskonto“** zur Verfügung. Damit können Mitglieder Mietkautionen bequem und unkompliziert bei der Hausbank München anlegen.

Für Mitglieder fällt lediglich eine **einmalige Gebühr von 29,00 Euro** an. Jährliche Gebühren entstehen nicht. Voraussetzung für die Nutzung ist die Eröffnung eines Kontos bei der Hausbank München sowie eine einmalige Legitimation.



Auch die Verwaltung wird einfacher: Über das Online-Kautionskonto lassen sich bei Bedarf Steuerbescheinigungen und Anlagebescheinigungen für den Mieter direkt abrufen.

Einfach, transparent und ohne laufende Kosten – eine praktische Lösung für die Verwaltung von Mietkautionen!

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	September 2026, **126,6**
VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG	September 2026, **126,0**

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

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

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: 25.11.2026

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

- ☐ Wohnraummietvertrag (auch für die Eigentumswohnung und das Einfamilienhaus)
- ☐ Gewerberaummietvertrag
- ☐ Garage-Stellplaz
- ☐ 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.

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.

Klimaneutral Druckprodukt
ClimatePartner.com/12755-2201-1188

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



rottler
• Sonnenschutz
• Rolladen
• Elektroantriebe
• Einbruchschutz
• Kundendienst
• Rollgitter + Tore
• Garagentore
Jakob Rottler GmbH & Co. KG · Bötzinger Str. 10
79111 Freiburg · Tel. 07 61 / 4 29 26

NASSE WÄNDE?
FEUCHTER KELLER?
Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden
Abdichtungstechnik Walzer GmbH
Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim
0761 - 3 87 36 77 oder 07644 - 92 94 96
www.isotec-walzer.de
ISOTEC IMMER BESSER.

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

Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg
Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!
Tel.: 0761 389560-0
www.haus-grund-freiburg.de
Platin Partner

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

Adolf Klar
Sanitärtechnik
seit 1870
Ferdinand-Weiß-Straße 123 - 79106 Freiburg
Tel. (0761) 27 81 88 - klar-sanitaertechnik@t-online.de

Können wir. Machen wir.
www.veeser.biz
• Verputze
• Fassadenbau
• Gerüstbau
• Montagedecken
• Montagewände
• Wärmeschutz
• Brandschutz
• Schallschutz
• Trockenbau
• Schimmelpilzsanierung
Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau
Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.
☎ 07 61/8 10 41 FAX 8 68 34
veeser.putz@t-online.de

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