

WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 7/2023

Thema des Monats

Landesverbandstag

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Wohnnebenkosten

Renovieren & Sanieren

Panoramafenster



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Großburgwedel: 2-Fam.-Haus in Top-Lage



Auf wunderschönem Grundstück mit Teich, 8 Zimmer, ca. 213 m² Gesamtwohnfläche, ca. 916 m² Grundstück, Garage, Baujahr 1972, Elektro-Heizung, Energieausweis ist beauftragt

KP Euro 520.000,-

Nähe MHH: Haus mit viel Platz und Garten



8 Zimmer, ca. 250 m² Wohnfläche, ca. 478 m² Grundstück, schön angelegter Garten, Loggia mit Süd-Ausrichtung, Garage, Baujahr 1974, Gas-Heizung, Energieausweis ist beauftragt

KP Euro 795.000,-

Architektenhaus am Misburger Wald



4 Zimmer, ca. 160 m² Wohnfläche, ca. 565 m² Grundstück, großer Garten, Doppelgarage, Baujahr 1977, Gas-Heizung, Gas, B, 153,82 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 585.000,-

Linden-Süd: MFH nahe Hochschule



In verkehrsberuhigter zentraler Lage, 10 Wohneinheiten, ca. 525 m² Gesamtwohnfläche, ca. 346 m² Grundstück, JNME: € 44.500,-, Baujahr ca. 1926, Etagenheizung, Gas, B, 137,30 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 1.250.000,-

Ricklingen: MFH mit einer Leerwohnung



6 Wohneinheiten, davon 1 leer, ca. 375 m² Gesamtwohnfläche, ca. 471 m² Grundstück, JNME: € 27.200,-, Baujahr ca. 1938, Etagenheizung, Gas, V, 125,40 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 650.000,-

Wettbergen: Wohnungspaket mit 18 ETW



Im Wohnpark Wettbergen, ca. 1.093 m² Gesamtwohnfläche, ca. 1.417 m² Grundstück, JNME: € 87.250,-, Baujahr ca. 1970, Zentralheizung, Gas, V, 117,00 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 1.900.000,-

Alle Angebote freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Julia Wedemeyer
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Umfassende Ausforschung

Es ist überfällig, aber richtig, dass Bundesbauministerin Klara Geywitz einen Gesetzentwurf für eine Energie- und Wärmeplanung vorgelegt hat. Denn nur wenn die Eigentümer wissen, ob sie in der Zukunft Biogas, Wasserstoff, Fernwärme oder Strom erhalten, können sie ihre künftige Heizung entsprechend planen.

Damit wiederum Städte und Gemeinden die Versorgung planen können, müssen diese zumindest ungefähr wissen, welche Mengen von Energie in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen benötigt werden. Dafür ist es ausreichend zu erfahren, welche Verbräuche die Energieversorger in den vergangenen Jahren verzeichnet haben. Die Verbräuche einzelner Häuser muss man nur dann ermitteln, wenn diese an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden sollen.

Man kann es daher nur als Eingriff in die Freiheit und das Eigentum der Eigentümer bezeichnen, wenn Bundesbauministerin Geywitz im Gesetz eine umfassende Ausforschung aller Immobilien vorschlägt. Denn ein gebäudeindividuelles Kataster über den energetischen Zustand, die Verbräuche und Heizungsart ist für die grundlegende Versorgungsplanung nicht erforderlich.

Die Planung und Umsetzung der Beheizung und der Warmwassererzeugung im Haus ist und bleibt Sache des Eigentümers. Nur die Zuleitung der Energie muss von Stadt oder Gemeinde geplant werden. Wenn die Energiewende Wirklichkeit werden soll, muss sich jeder auf seine eigenen Aufgaben konzentrieren. Wer meint, bei dieser Gelegenheit unnötig Daten von Immobilieneigentümern sammeln zu müssen, greift unzulässig in die Grundrechte ein und erschwert die Klimawende.

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident
Haus & Grund Deutschland



THEMA DES MONATS

4 - 5 **Landesverbandstag 2023:
Energiegebäudegesetz im Zentrum der Kritik**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 11
- Wohnnebenkosten in Hannover am höchsten gestiegen
 - Ampel-Koalition erzielt Durchbruch beim Heiz-Gesetz
 - Tonnen-Flut kommt im Umland
 - Heizungsmodernisierung: Können Gasetagenheizungen umgerüstet werden?
 - Interview mit Andreas Glück, Mitglied des Europäischen Parlaments

RECHT & STEUERN

- 12 - 15
- Grundsteuermessbetrag - Steuermesszahlen beeinflussen die Grundsteuer
 - Eigenmächtiger Wohnungseigentümer Keine Optimierung des Teileigentums durch Zumauern einer Tür
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Online-Eigentümersammlung und Balkonkraftwerke
 - Neue KfW-Förderung Wohneigentum für Familien

16 **LEINERGEFLÜSTER**

18 - 19 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

20 - 25 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

26 - 27 **METALLHANDWERK**

28 - 29 **MALER & LACKIERER**

30 **Veranstaltungen**

31 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Titelfoto: Archiv

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service-Center in der Theaterstraße 2
Telefon: 05 11 300 300
Info@haus-und-grundeigentum.de
www.haus-und-grundeigentum.de

Montag – Donnerstag: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr
Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr

Landesverbandstag ein voller Erfolg!

Energiegebäudegesetz im Zentrum der Kritik



Zu den Rednern auf dem sehr gut besuchten Verbandstag gehörten der CDU-Fraktionschef im Landtag Sebastian Lechner (oben) und der H & G-Aufsichtsratsvorsitzende Timm Voss.



Kämpferisch, intern geschlossen, bestens besucht: Der Verbandstag von Haus & Grund Niedersachsen in Walsrode war ein voller Erfolg. Im Mittelpunkt der die Probleme der Haus- und Wohnungseigentümer ansprechenden Redner stand die geplante Neuregelung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) des höchst umstrittenen Habeckschen Heiz-Hammers. Einhelliger Tenor: Die Wärmewende ist ein Schnellschuss mit fatalen Folgen.

Direkt zu Beginn der Veranstaltung kritisierte der Vorstandsvorsitzende Dr. Hans Reinold Horst, dass die gewünschte neue Heizungstechnik nicht nur wenig oder kaum verfügbar, sondern auch für Viele zu teuer sei.

Der Vorsitzende: „Außerdem gibt es nicht ausreichend Strom- und Fernwärmestrassen. Deswegen kann keine Energie angeliefert werden, die mit der neuen Technik verbraucht werden kann.“ Zudem bereite

die erforderliche Finanzierung den Eigentümerinnen und Eigentümern große Sorgen.

Für begeisterten Applaus sorgte auch Rechtsanwalt Timm Voss, Vorsitzender des Ortsvereins Walsrode Gastgeber und gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender des Landesverbandes.

Von der Ampelkoalition sei festgelegt worden, dass 80-jährige den Heiz-Hammer nicht umsetzen müssten. Seine Frage: Was passiere aber mit 79-jährigen oder 75-jährigen, die von den Banken auch kein Geld bekommen werden, um die Investitionen tätigen zu können?

Voss: „Das droht ein Hausverkauf und das macht den Menschen natürlich Angst.“ Er könne sich an kein Gesetz erinnern, dass so einschneidende Konsequenzen habe, wenn es tatsächlich in der geplanten Form umgesetzt werde.

Das Problem sei, dass Klimaschutz nicht von ideologisch

basierter Politik unkoordiniert betrieben werden dürfe. Es bedürfe absoluter Fachleute. Doch daran gebe es erhebliche Zweifel.

Und der Aufsichtsratsvorsitzende nannte ein Beispiel: Auf dem Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland im Mai in Berlin berichtete die Fraktionssprecherin der Grünen für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Bundestag auf einer Podiumsdiskussion, dass sie in ihrem Haus schon länger eine Pelletheizung verbaut habe.

Auf das anschließende Raunen im Saal habe sie entrüstet nach dem Grund dafür gefragt? Daraufhin wurde ihr von einem FDP-Kollegen erklärt, dass diese Heizungen momentan unwahrscheinlich teuer und die erforderlichen Filter für ältere Anlagen gar nicht zu bekommen seien. Ihre Antwort sei gewesen: „Was denn für Filter?“

Viel Applaus bekam auch Dr. Kai Warnecke, Präsident von

Haus & Grund Deutschland. Sein Fazit: Mit Blick auf die Politik müsse man feststellen, dass es so nicht weitergehen könne. Der Präsident: „Wir brauchen eine Kursänderung in der Energieversorgung, das ist klar. Das Entscheidende dabei ist aber, dass wir jetzt langsam anfangen müssen in der Sache zu debattieren, wie wir diese Energiewende vernünftig voranbringen können.“

Eine Lösung sehe für ihn so aus: Kein Gebäudeenergiegesetz, dafür eine CO2-Bepreisung wobei die Einnahmen zurück an die Bevölkerung gehen. Warnecke: „Dann werden wir wie gewünscht klimapolitisch gelenkt, wir werden nicht arm und wir haben keinen Zwang und kein Verbot.“

Und er betonte ausdrücklich die Bedeutung des Haus & Grund-Verbandes und seiner Mitglieder. Sie seien Garanten für Stabilität, für Kontinuität, aber auch für Verlässlichkeit als Immobilieneigentümer. Der



Unter den Teilnehmern der Veranstaltung waren auch der stellvertretende Bürgermeister von Walsrode Wolfgang Puschmann, Frau Voss, Susanne Liepmann, H&G-Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner und der H&G-Vorsitzende Rainer Beckmann (v.l.).

Präsident: „Und wir schauen nach vorne, weil wir investieren. Wir schaffen und modernisieren Eigentum – und zwar nicht nur für uns, sondern auch für die nächsten Generationen.“ Denn es sei klar, dass man nicht die letzte Generation sei, die hier lebe.

Als Gastredner war auch Sebastian Lechner, Vorsitzender der CDU-Landtagsfraktion in Niedersachsen gekommen. Und auch er bekam viel Zustimmung. Der Politiker: „Ich versichere Ihnen, dass die politischen Kräfte, die sich gegen privates Eigentum stellen, in uns gemeinsam einen Gegner finden werden. Wir unterstützen Sie in Ihrem Ziel den Schutz des privaten Eigentums zu sichern und festzuhalten.“ Denn Privateigentum sei auch ein wesentliches und konstitutives Element der sozialen Marktwirtschaft.

Und Lechner blickte beim Thema Mietrecht selbstkritisch auf die gemeinsame Zeit seiner

Partei in der Großen Koalition mit der SPD in Niedersachsen zurück. Seine Schlussfolgerung: Man müsse einen Unterschied machen zwischen den Vermieterrechten von privaten Eigentümern, die ein oder zwei Wohnungen haben, um damit für das Alter vorsorgen, und großen Wohnungsbauunternehmen mit tausenden Wohnungen.

Der Fraktionsvorsitzende: „Man kann das nicht gleichbehandeln, auch rechtlich nicht. Und man kann nicht die kleinen privaten Vermieter darunter leiden lassen, dass wir diese Regeln geschaffen haben.“ Da brauche es eine Abstufung und eine rechtlich neue Würdigung sowie mehr Rechte für die privaten Eigentümer.

Für ein gelungenes Schmankerl hatte zu Beginn des Verbandstages Timm Voss gesorgt: Er stellte in einem spannenden Videofilm seine Heimatstadt den Teilnehmern und Gästen vor.

Michael Nicolay

PERSÖNLICH.



Dipl.-Ing. Christian Spierig
Makler



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Wohnnebenkosten in Hannover am höchsten gestiegen

Es ist eine bittere Nachricht: In keiner anderen Landeshauptstadt in Deutschland sind die Wohnnebenkosten in den letzten sieben Jahren so stark gestiegen wie in Hannover. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Bundes der Steuerzahler Niedersachsen.

Danach muss ein 3-Personenhaushalt in einem 120 Quadratmeter großen, zweigeschossigen Einfamilienhaus in städtischer Randlage in diesem Jahr 2119 Euro bezahlen – das sind rund 39 Euro mehr als 2022 und satte 357 Euro mehr als noch 2016. Dabei sind Strom und Heizkosten nicht mit einberechnet.

Insgesamt liegt Hannover im Ranking der 16 Landeshauptstädte auf dem fünftteuersten Platz – noch. Mit der für 2024 vorgesehenen Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes um 100 auf dann 700 Prozent wird es mit Sicherheit weiter nach oben gehen. Schon jetzt muss der Musterhaushalt mit 621 Euro im Jahr überdurchschnittlich viel bezahlen – der Durchschnitt liegt bei 569 Euro.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Abfallgebühren: (Bio- und Restmülltonne, je 60 Liter bei wöchentlicher Leerung bzw. 120 Liter bei zweiwöchiger Leerung): Dabei nimmt Hannover schon seit 2016 den teuersten Spitzenplatz ein. Trotzdem stiegen die Gebühren 2023 um 12,36 Euro. Mit jetzt 402 Euro muss der Musterhaushalt knapp 100 Euro mehr aufbringen als noch 2016.

Die Forderung des Steuerzahlerbundes: Entsorger aha

muss die Entwicklung dringend in den Griff bekommen. Eine einheitliche Gebührenkalkulation für Stadt und Region und die „kostenlosen“ Serviceleistungen des Unternehmens rechtfertigen diese Entwicklung keineswegs. Zur Einordnung: Am zweituebersten ist die Entsorgung in Dresden mit 299 Euro und damit rund ein Viertel günstiger als Hannover.

Trinkwasserverbrauch: Wegen der Preisanpassungen in den

Jahren 2020, 2021 und zuletzt im Juni 2022 rangiert Hannover mittlerweile mit 434 Euro (ein Plus von 26,40 Euro gegenüber dem Vorjahr) auf dem viertteuersten Platz. Im Jahr 2019 musste der Musterhaushalt noch 120 Euro weniger ausgeben.

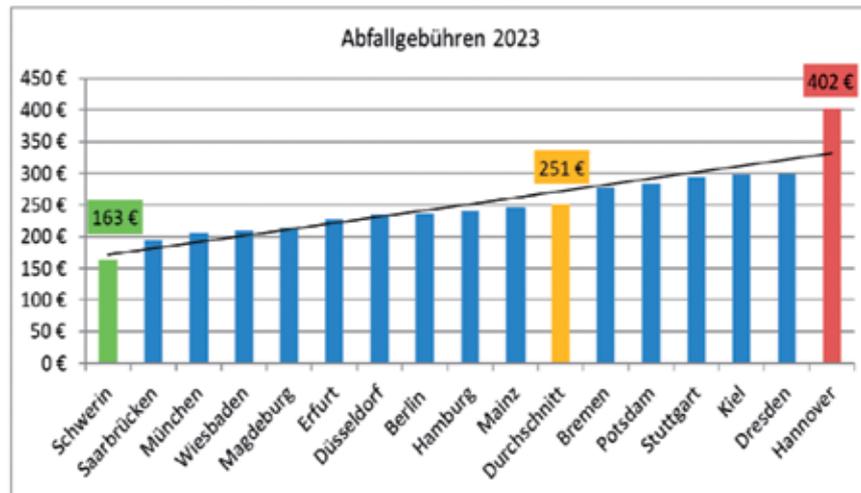
Schmutzwasserentsorgung: Für die Entsorgung (132 Kubikmeter/Jahr) werden durchschnittlich 338 Euro fällig. Damit liegt Hannover im Ranking auf dem fünftteuersten Platz.

Niederschlagswassergebühren: Der Musterhaushalt (130 Quadratmeter vollversiegelte Fläche) zahlt weiterhin 104 Euro und liegt damit unter dem Durchschnitt der Hauptstädte (127 Euro. Allerdings lagen die Gebühren vor der kräftigen Anhebung im Vorjahr noch bei 88,40 Euro.

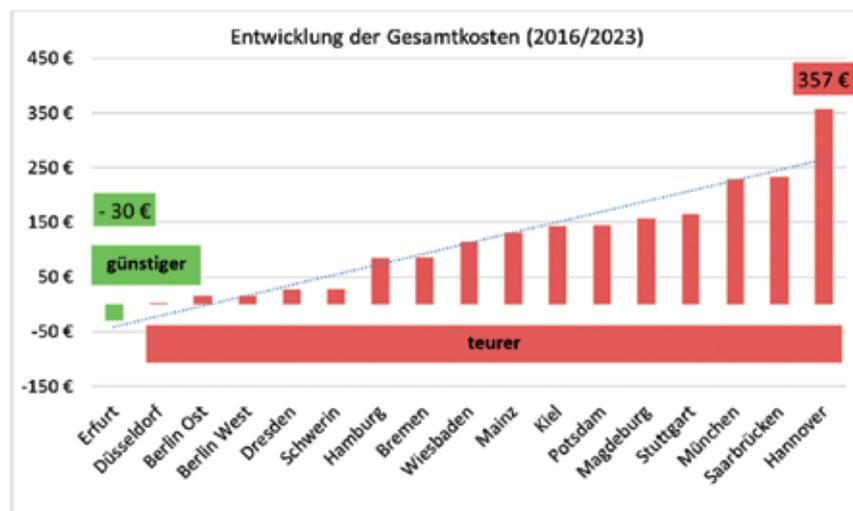
Am teuersten sind die Wohnnebenkosten im Übrigen in Berlin-West (2301 Euro), gefolgt von Bremen (2262 Euro) und Hamburg (2246 Euro).

Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

- Bio- und Restmülltonne inklusive Grundgebühr (60-Liter-Tonnen wöchentliche Leerung oder 120-Liter-Tonnen zweiwöchentliche Leerung), städtische Randlage



Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2023



Ampel-Koalition erzielt Durchbruch beim Heiz-Gesetz

Es gibt kaum ein Gesetzesvorhaben, das jemals in Deutschland so hohe Wellen geschlagen hat: der Heiz-Hammer von Wirtschaftsminister Robert Habeck. Wochenlang verhandelte die Ampel-Koalition in Berlin über das umstrittene Vorhaben. Jetzt scheinen sich SPD, Grüne und FDP geeinigt zu haben.

Nach einer langen Nachtsitzung sieht das Ergebnis offenbar so aus:

Das Heiz-Gesetz gilt zunächst für Neubauten. Dort dürfen ab 2024 nur noch Heizungen neu eingebaut werden, die klimaneutral betrieben werden können, z.B. Wärmepumpen. Aber auch Gasheizungen mit Ökogas sind möglich.

Ab 2028 gelten die Regeln dann auch für Bestandsbauten.

Eigentümer können auch nach 2028 ihre Gasheizungen zunächst weiterbetreiben – und zwar so lange, wie der kommunale Versorger Gas liefert. Stellt die Kommune auf Ökogas um, ist auch der Einbau neuer Gasheizungen weiter möglich.

Kommunen sollen bis spätestens Ende 2028 einen Wärmeplan vorstellen. Daraus soll hervorgehen, auf welches Wär-

meangebot sie künftig setzen. Diese Pläne können in den Folgejahren auch noch geändert werden.

Die Modernisierungsumlage kann auf zehn Prozent erhöht werden – aber nur, wenn der Vermieter eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt. Bislang dürfen Vermieter maximal acht Prozent der Kosten für eine Modernisierungsmaßnahme auf ihre Mieter umlegen.

Bei der staatlichen Förderung sollen unter bestimmten Voraussetzungen 70 Prozent der Investitionskosten beim Kauf einer klimafreundlichen Heizung übernommen werden. Geplant sei ein einheitlicher Fördersatz von 30 Prozent einkommensunabhängig für alle Haushalte. Für einkommensschwache Haushalte soll es eine höhere Förderung geben. Bisher sah das Konzept einen Höchstfördersatz von 50 Prozent vor.

Die Ampelkoalition möchte das Gebäudeenergiegesetz noch vor der Sommerpause ab 8. Juli im Bundestag verabschieden. Ob der Plan in die Tat umgesetzt wurde, stand bei Redaktionsschluss der WohnArt noch nicht fest.

Haus & Grund: Zahl der Mitglieder wächst weiter

„Grüne Klimapolitik sorgt für Mitgliederrekord bei Haus & Grund“ titelte das Magazin Wirtschaftswoche Anfang Mai 2023. Tatsächlich ist die Zahl der Mitglieder von Haus & Grund Deutschland erneut kräftig gestiegen. Der Verband zählt mittlerweile mehr als 920.000 Mitglieder bundesweit, wie Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke im Rahmen der Mitgliederversammlung verkündete – das sind rund 10.000 Mitglieder mehr als noch vor einem Jahr. Dieser Erfolg ist auch der tatkräftigen Arbeit der Ortsvereine zu verdanken.



Investieren Sie doch mal in die Zukunft unseres Planeten.

Jetzt zu nachhaltigen Finanzen beraten lassen – von Ihrer Sparkasse.

Mehr auf sparkasse-hannover.de/mehralsgeld



Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse Hannover

Tonnen-Flut kommt im Umland

Das Drama um die Einführung der Gelben Tonne in Hannover beschäftigte die Menschen monatelang – und noch heute sind Probleme in vielen Fällen noch nicht gelöst. Doch im kommenden Jahr wird sich auch im Umland beim Thema Müll mit Sack und Tonne einiges ändern.

Zum 1. Januar 2024 schaffen die Region Hannover und aha die Sackabfuhr für den Restmüll ab. Alle Hauseigentümer müssen dann auf Tonnen umstellen. Im Sommer des kommenden Jahres stellt aha zusätzlich dann beim Bioabfall von Sack auf Tonne um. Doch damit nicht genug: Auch für Papier und Verpackungsmüll wird es Tonnen geben.

Das sollten Sie wissen:

Welche Tonnengrößen wird es geben?

Aha hat Tonnen mit 80, 120 und 240 Litern Inhalt und zusätzlich Behälter mit 666 Litern.

Warum wird auch beim Bioabfall von Sack auf Tonne umgestellt?

Laut aha verschlechtern die Plastiksäcke die Qualität des Bioabfalls. Außerdem soll die Abfuhr in Stadt und Umland vereinheitlicht werden.

Ist man verpflichtet eine Bio-Tonne zu nehmen?

Wenn man sie zuvor nicht abbestellt, erhält jeder Hausbesitzer eine Biotonne. Eine Abbestellung ist allerdings nur dann möglich, wenn die Gartenabfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.

Aber ACHTUNG! Laut aha sollte man sich darauf einstellen, dass das vom Unternehmen auch kontrolliert wird.



Was kostet die Bio-Tonne?

Eine 80-Liter-Tonne soll 4,86 im Monat kosten, eine 120-Liter-Tonne 7,32 Euro, eine 240-Liter-Tonne 15,74 Euro. Für den 666-Liter-Behälter werden 41,63 verlangt.

Wann kommt die Bio-Tonne?

Start ist im August des kommenden Jahres. Vorgesehen ist eine Leerung alle 14 Tage. Gegen eine Zusatzgebühr von einem Euro pro Monat kann man einen Biofilterdeckel bestellen, wenn man befürchtet, dass die Abfälle riechen können. Die Hauseigentümer werden ab nächsten Monat per Post darüber informiert. Noch vorhandene Säcke werden noch bis zum Juli 2025 wie bisher mitgenommen.

Wie sieht es beim Altpapier aus?

Die Plastiksäcke werden von aha noch bis Ende 2024 verkauft, mitgenommen werden sie noch bis Juli 2025. Hat man bis dahin keine Tonne, muss man zum Papiercontainer oder zum Wertstoffhof. Die Tonnen sind kostenlos, können bereits bestellt werden und sie werden auch geleert.

Was passiert mit der Gelben Tonne?

Sie soll zum 1. Januar 2025 kommen. Sie ist kostenlos und soll im 2-Wochen-Rhythmus geleert werden. Das Duale System Deutschland (DSD) muss dieser Regelung aber noch zustimmen. Die Tonne ist kein Zwang. Wer keine bestellt, muss sich selbst um

die Entsorgung des Verpackungsmülls kümmern.

Gibt es Hilfe, wenn man nicht weiß, wohin mit den Tonnen?

Aha hat eine kostenlose Standplatzberatung, entweder telefonisch oder auch vor Ort.

Frist für Gelbe Tonne ist beendet

In der Landeshauptstadt nimmt aha seit Monatsanfang - nach einer vorherigen Fristverlängerung - endgültig keine Gelben Säcke mehr mit. Sollten sie jetzt liegenbleiben, erhalten sie einen Aufkleber und müssen vom Hausbesitzer vom Gehweg entfernt und auf den Wertstoffhöfen abgegeben werden.

Auch die Frist für die Gelben Tonnen auf Gehwegen ist abgelaufen. Solche, die ohne Genehmigung dauerhaft auf Bürgersteigen oder anderen öffentlichen Flächen stehen, werden von aha eingesammelt. Wer auf seinem Grundstück keinen Stellplatz einrichten kann, muss beim Tiefbauamt einen Antrag auf Sondernutzung stellen.

Heizungsmodernisierung

Können Gasetagenheizungen umgerüstet werden?

Deutschland will bis 2045 klimaneutral werden. Das zukünftige Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht deshalb vor, dass auch defekte Gasetagenheizungen gegen erneuerbare Geräte ausgetauscht werden sollen. Noch ist unklar, wie das gelingen kann. Welche Optionen bereits existieren, zeigt nachfolgender Überblick.

Der vom Bundeskabinett im April 2023 verabschiedete Gesetzentwurf nimmt Gasetagenheizungen von der Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien ab 2024 nicht aus. Eigentümer und Betreiber erhalten nur mehr Zeit: drei Jahre nach Ausfall des ersten Gasheizgeräts, um zu entscheiden, ob zukünftig zentral oder weiterhin dezentral geheizt werden soll, und bei Umstellung auf eine zentrale Heizung nochmals zehn Jahre für die Umsetzung. Soll es jedoch bei der dezentralen Variante bleiben, muss jedes dann neu eingebaute Gerät auf Basis von erneuerbaren Energien betrieben werden.

Umbau zu einer Zentralheizung

Die naheliegende Lösung ist der Umbau der Gasetagenheizung zu einer Zentralheizung. Gleichzeitig ist dies die teuerste Option, zumindest in der Anschaffung. Auch die baulichen Maßnahmen sind gravierend: Gasgeräte und Gasleitungen müssen ausgebaut sowie Schornsteinschächte freigemacht werden für die zukünftige Verrohrung des Zentralheizsystems. Danach werden die einzelnen Wohnungssysteme an das zentrale Rohrsystem ange-



schlossen. Dabei sind Wärmemengenzähler und Ventile zur Absperrung sowie für den hydraulischen Abgleich nachzurüsten. Schließlich wird das Rohrsystem mit dem zentralen Wärmeerzeuger verbunden. Als Wärmeerzeuger kommen eine Hausanschlussstation zur Anbindung an ein Wärmenetz, eine Wärmepumpe oder Biomasseheizung beziehungsweise eine Hybridheizung infrage.

Gasetagengerät mit Biogas oder Wasserstoff betreiben

Es ist aber auch möglich, eine defekte Gasetagenheizung gegen ein effizientes Gasgerät auszutauschen. Nur muss das Gerät zur Erfüllung der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien mit Biogas oder Wasserstoff betrieben werden. Der Bezug von Biogas oder Wasserstoff ist jedoch nicht überall

möglich und kann wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Biobrennstoffe oder des kaum verfügbaren Wasserstoffs bei steigender Nachfrage recht teuer werden.

Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz noch nicht verfügbar

An einer geeigneten Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz für die Gasetagenheizung forscht derzeit das Fraunhofer Institut ISE gemeinsam mit der Heizungsbranche und der Wohnungswirtschaft. Dabei geht es darum, die Menge des klimafreundlichen, aber brennbaren Kältemittels Propan so weit zu reduzieren, dass die Wärmepumpe in Innenräumen aufgestellt werden darf. Frühestens ab Mitte 2025 ist mit einem Forschungsergebnis zu rechnen. Die Massentauglichkeit ist derzeit noch Zukunftsmusik.

Luft-Luft-Wärmepumpe heute schon geeignet

Jeder kennt sie, die Klimaanlage in den Hotelanlagen in heißen Urlaubsregionen. Diese sogenannten Klima-Splitgeräte können nicht nur kühlen, sondern auch heizen. Sie bestehen aus einem Außengerät, der Wärmepumpe, die über Kältemittelleitungen mit den Innengeräten in der Wohnung verbunden ist. Sie werden wie die Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Strom betrieben und nutzen die Umweltwärme. Der Unterschied: Die erzeugte Wärme wird nicht über das Heizungswasser zum Heizkörper transportiert und von dort an den Raum abgegeben, sondern direkt über das innenliegende Klimagerät durch Luftzirkulation im Raum verteilt.

Die Luft-Luft-Wärmepumpe ist sehr effektiv. Auch in schlecht gedämmten Gebäuden erreicht sie eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von 3,0 und mehr. Sie kann einfacher als eine Zentralheizung nachgerüstet werden. Vorhandene Heizkörper und Heizleitungen werden allerdings nicht mehr benötigt. Das Außengerät kann an der Fassade oder auf dem Dach platziert werden. Problematisch kann die Anordnung der Innengeräte und die durch sie verursachten Geräusche werden. Außerdem müssen in der Wohnung Kältemittelleitungen sowie Stromleitungen nachgerüstet werden. Ob sich diese Technologie in der Praxis durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt,
Technik H & G Deutschland

Interview mit Andreas Glück, Mitglied des Europäischen Parlaments

„Die Richtlinie in der aktuellen Form ist ein unrealistisches Bürokratiemonster“

Die EU arbeitet seit 2021 an einer Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Im März hat das Europäische Parlament eine ehrgeizige Position beschlossen. Diese umfasst mit den energetischen Mindeststandards (MEPS) auch Sanierungspflichten für Immobilienigentümer und wurde daher in den vergangenen Wochen in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert. Im Interview erklärt der Europaabgeordnete Andreas Glück (FDP), warum er die EPBD in der derzeitigen Fassung für nicht tragbar hält.



Europaabgeordnete
Andreas Glück (FDP)

Als Europaabgeordneter haben Sie den Prozess unmittelbar mitverfolgt. Wie bewerten Sie den aktuellen Stand der Richtlinie?

Mit der Parlamentsposition, die im März gefunden wurde, sind wir überhaupt nicht zufrieden. Deshalb haben wir auch dagegen gestimmt. Im Juni sollen die Trilog-Verhandlungen zwischen der Kommission, den Mitgliedstaaten und dem Parlament beginnen. Das Ergebnis steht noch aus. Dieses Jahr wurde die Erweiterung des europäischen CO₂-Zertifikatehandels ETS auf den Gebäudesektor beschlossen. Dieser Mechanismus ist wirksam. Daher gibt es meines Erachtens keinen Grund, mit der EPBD die ordnungspolitische Keule zu schwingen.

Welches grundsätzliche Problem sehen Sie?

Zwar sah es zu Beginn der Verhandlungen im Parlament noch schlimmer aus, dennoch ist die Grundproblematik bei der EPBD weiterhin vorhanden. Zunächst sollen alle Mitgliedstaaten ihren Gebäudebestand in Energieeffizienzklassen A bis G einteilen. Das bedeutet, dass Effizienzklasse D in Italien etwas ganz anderes bedeutet als in Dänemark. Länder, die bereits viel in Energieeffizienz investiert haben, werden bestraft. Darauf

aufbauend werden strikte Sanierungsvorgaben gemacht. Bis 2033 müssen so knapp 45 Prozent des Gebäudebestands saniert werden. Von der Frage der Finanzierung abgesehen erscheint das auch angesichts von Fachkräfte- und Baustoffmangel unrealistisch. In der Position der Mitgliedstaaten wird dies deutlich flexibler gestaltet. Hier wird weniger jedes einzelne Gebäude betrachtet, sondern darauf abgezielt, dass der Gebäudebestand als Ganzes ein höheres Effizienzniveau erreicht.

Darüber hinaus gibt es noch viele weitere Ärgernisse an der Position des Parlaments. So sollen eine Reihe von Indikatoren gemessen und erfüllt werden, die das Raumklima betreffen. Viele davon, wie zum Beispiel die Akustik oder Tageslichtverhältnisse, haben wenig bis gar nichts mit Energieeffizienz zu tun. Das Gleiche gilt für Vorgaben zu Fahrradstellplätzen und sogar Cargobikes. Kurzum, die EPBD in der aktuellen Form ist ein ordnungspolitisches und unrealistisches Bürokratiemonster.

Wofür haben Sie sich im Entstehungsprozess stark gemacht?

Klimaneutralität bei Gebäuden ist mit Sicherheit wichtig. Was mich stört, ist nicht das Ziel, sondern der Weg, wie er mit der

EPBD eingeschlagen wird. Wie eben schon erwähnt, haben wir in diesem Jahr die Erweiterung des ETS beschlossen. Ab 2027 wird der ETS 2 somit auch den Gebäudebereich abdecken. Das war eine unserer Forderungen, und es ist ein großer Erfolg für den Klimaschutz. Der ETS hat als technologieoffenes Marktinstrument bewiesen, dass er funktioniert und zu weitgehenden CO₂-Reduktionen führt. Durch den beständig steigenden CO₂-Preis besteht ein wirtschaftlicher Anreiz, den Gebäudebestand zu dekarbonisieren. Häuser sind nun mal unterschiedlich und können nicht alle über den gleichen Kamm geschoren werden. Der ETS ermöglicht, dass Gebäude so saniert werden, wie es auch wirtschaftlich sinnvoll ist, da zunächst dort saniert wird, wo die CO₂-Vermeidungskosten am geringsten sind. Statt aber die Wirkung des ETS abzuwarten, packt die Kommission mit der EPBD die ordnungspolitische Keule aus.

Wir haben uns zudem für den sogenannten Quartiersansatz eingesetzt. Dabei wird nicht jedes einzelne Haus betrachtet, sondern ein Quartier insgesamt. Auch dies gewährt ein gewisses Maß an Flexibilität und erlaubt die kosteneffiziente Sanierung. Tatsächlich gibt es im Text wenigstens einen eigenen Artikel zum Quartiersansatz. Dieser ermutigt lokale Behörden, Sanierungen im Sinne des Quartiersansatzes durchzuführen. Trotzdem gilt, Stand heute, die Sanierungspflicht für jedes Gebäude.

Welche Schwierigkeiten sehen Sie für Eigentümer mit sanierungsbedürftigen Immobilien?

Problematisch wird der Sanierungszwang natürlich besonders für Eigentümer ohne entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten.

Soll eine Immobilie verkauft oder vermietet werden, soll laut Entwurf ein valides Zertifikat über die Energieeffizienz vorliegen. Die Europäische Kommission drückt sich um die Beschreibung allerdings herum, was passiert, wenn ein Haus nicht der vorgegebenen Effizienzklasse entspricht und solch ein Zertifikat folglich nicht ausgestellt werden kann. Je nach Ausgestaltung der nationalen Umsetzung werden Eigentümer also in eine Kostenfalle gelockt.

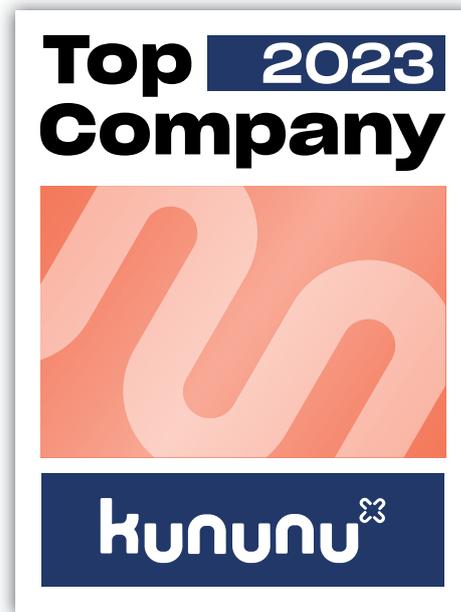
Worauf kommt es Ihrer Meinung bei der Umsetzung in deutsches Recht an?

Besonders wichtig ist natürlich die eben beschriebene Situation, in der nicht klar ist, ob Immobilien nach wie vor vermietet oder verkauft werden können, wenn sie nicht den geforderten Effizienzvorgaben entsprechen. Über die deutsche Gesetzgebung muss Klarheit geschaffen werden, dass auch nicht sanierte Gebäude vermietet oder verkauft werden können. Hier muss der Gesetzgeber im Sinne der Eigentümer agieren, um nicht die öffentliche Unterstützung für Klimaschutzmaßnahmen zu gefährden. Bereits jetzt merke ich, wie viele Leute sich verständlicherweise resigniert abwenden.

Darüber hinaus sind im aktuellen Textvorschlag durchaus Ausnahmen vorgesehen. Mitgliedstaaten können beispielsweise entscheiden, die strikten Sanierungsvorschriften nicht für denkmalgeschützte oder ausschließlich temporär bewohnte Gebäude anzuwenden. Das gleiche gilt für Sozialwohnungen und Teile des Bestands der Wohngebäude. Es ist unabdingbar, dass auch in der deutschen Gesetzgebung diese Ausnahmen konsequent umgesetzt werden.

*Das Interview führte
Anna Katharina Fricke
Haus & Grund Deutschland*

TOP-ARBEITGEBER.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

www.hug.immo

0511 - 300 303

Grundsteuermessbetrag

Steuermesszahlen beeinflussen die Grundsteuer

Ganz gleich, ob Bundesmodell oder Ländermodelle, überall spielen die Steuermesszahlen für den Grundsteuermessbetrag eine wichtige Rolle. Denn im vorletzten Schritt werden die Grundsteuerwerte mit den entsprechenden Faktoren multipliziert. Erst danach kommen die Hebesätze obendrauf. Zudem haben die Steuermesszahlen entscheidende Funktionen: Sie mindern je nach Sachverhalt den berechneten Grundsteuerwert und unterscheiden dabei nach der Nutzungsart.

Die untenstehende Übersicht verdeutlicht, dass Wohngrundstücke steuerlich begünstigt werden, wobei die Höhe der steuerlichen Begünstigung in den Ergebnissen sehr unterschiedlich ist. In jedem Fall lohnt es sich, im Grundsteuermessbescheid zu prüfen, mit welcher Steuermesszahl der Grundsteuerwert multipliziert wurde. Auch hier kann gegebenenfalls Einspruch eingelegt werden. In einigen Bundesländern wird der Grundsteuermessbescheid zusammen mit dem Grundsteuerwertbescheid zugestellt.

In anderen Bundesländern werden die Bescheide separat verschickt. Der BdSt rät generell dazu, Einspruch einzulegen. Richtet sich der Einspruch jedoch gegen die allgemeine Verfassungsmäßigkeit, so muss er innerhalb eines Monats nach Zugang des Grundsteuerwertbescheides erhoben werden.

Vor allem sollten die Eigentümer noch einmal kontrollieren, ob sie die Flächen richtig eingeteilt haben. Im Bundesmodell werden die Wohn- und (Betriebs-)Nutzflächen zusammen

erfasst, wenn die Nutzfläche im Verhältnis zur Wohnfläche weniger als 50 Prozent beträgt und die Wohnnutzung der übrigen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Bei den Landesmodellen sind Wohn- und Nutzflächen getrennt zu erfassen. Wichtig ist, dass Nutzflächen in der Regel gewerbliche Flächen sind. Hauswirtschaftsräume oder kleine Lagerräume in der Wohnung bzw. im Eigenheim sind Wohnflächen. Befinden sich diese Flächen im Keller, müssen sie

nicht erfasst werden. Kellerräume sind nur dann Wohnflächen, wenn sie bestimmte bauliche Voraussetzungen erfüllen. In den meisten Fällen ist das nicht gegeben. Nutzflächen werden im Gegensatz zu den Wohnflächen in den Landesmodellen durch die Steuermessbeträge steuerlich nicht begünstigt.

Die Steuermesszahlen sind in den einzelnen Bundesländern oft unterschiedlich ausgestaltet, wie die Tabelle zeigt.

M. Ehrenteich
Der Steuerzahler

Bundesland	Steuermesszahl (und Abschlag)
Baden-Württemberg	1,3 Promille (- 30 Prozent für Wohnzwecke)
Bayern, Niedersachsen und Hessen	100 Prozent (- 30 Prozent für Wohnzwecke)
Hamburg	100 Prozent (- 30 Prozent für Wohnzwecke und weitere – 25 Prozent für normale Wohnlagen)
Bundesmodell	0,31 Promille für bebaute Grundstücke für Wohnzwecke und 0,34 Promille für unbebaute Grundstücke, Gewerbe sowie gemischt genutzte Grundstücke
Bundesmodell Saarland	0,34 Promille bei Wohngrundstücken und 0,64 Promille für Gewerbe sowie unbebaute Grundstücke
Bundesmodell Sachsen	0,36 Promille bei Wohngrundstücken sowie unbebauten Grundstücken und 0,72 Promille bei Geschäftsgrundstücken

	Verbraucherpreisindex für Deutschland																		Neu für 2023:
	Basis 2015 = 100																		Basis 2020 = 100
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jan.	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,5	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5	114,3
Feb.	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5	115,2
März	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3	116,1
April	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2	116,6
Mai	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3	116,5
Juni	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	101,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4	
Juli	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4	
Aug.	86,5	87,6	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8	
Sep.	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,5	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1	
Okt.	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,5	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	122,2	
Nov.	86,4	87,6	90,6	92,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	121,6	
Dez.	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	98,3	99,5	99,7	101,2	102,6	114,2	105,8	105,5	111,1	120,6	

Eigenmächtiger Wohnungseigentümer

Keine Optimierung des Teileigentums durch Zumauern einer Tür

Was zum Sonder- oder Teileigentum gehört, ergibt sich aus der Teilungserklärung. Ob dies praktisch ist oder der tatsächlichen Nutzung entspricht, spielt hierbei keine Rolle.

Daher kann ein einzelner Wohnungseigentümer auch nicht eigenmächtig Gemeinschaftseigentum in sein Sonder- oder Teileigentum einverleiben, in dem er einfach eine Tür zumauert und so anderen Eigentümern den Zugang verwehrt. Dies hat das Landgericht Karlsruhe in seinem Urteil vom 17. März 2023 (11 S 49/21) klargestellt.

Die Aneignung

In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gehörten einem Eigentümer verschiedene Räume im Kellergeschoss als Teileigentum. Diese Räume waren durch einen Flur voneinander getrennt. An einem Ende führte eine Tür zu einem weiteren Flur und am anderen Ende eine Tür zum Innenhof. Da praktisch niemand außer dem Teileigentümer den Flur nutzte und mit dieser Fläche seine Teileigentumsräume zu einer großen, verbundenen Einheit geformt würden, mauerte er kurzerhand die Tür zum anderen Flur zu und sperrte so die anderen Eigentümer aus. Diese waren von der eigenmächtigen Aktion alles andere als begeistert und verlangten, dass der Teileigentümer die neue Wand wieder einreißt. Da dieser sich aber weigerte, reichte die Gemeinschaft Klage gegen ihn ein.

Praktikabilität versus Recht

Die Richter ließen dem Teileigentümer diese eigenmächtige Aneignung ebenfalls nicht durchgehen, denn in der Teilungserklärung war der Flur keinem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet und



somit Gemeinschaftseigentum. Eine Gebrauchsregelung, nach der der Flur nur von dem Wohnungseigentümer genutzt werden durfte, war für die Richter auch nicht ersichtlich. Zumal ein solcher dauerhafter, ausschließlicher Gebrauch nicht durch eine einfache Gebrauchsregelung begründet werden kann. Eine entsprechende Vereinbarung, die in Ausnahmefällen möglich wäre, lag ebenfalls nicht vor. Auch ein von dem Wohnungseigentümer geltend gemachtes „faktisches Sondernutzungs- oder Alleinnutzungsrecht“ wollten ihm die Richter nicht zugestehen. Denn der Flur war vor dem Zumauern für alle Wohnungseigentümer von innen zugänglich und konnte für einen direkten Zugang zum Innenhof genutzt werden. Schließlich wiesen die Richter in ihrem Urteil den Teileigentümer noch darauf hin, dass die Vereinnahmung des Flurs auch nicht für eine bauliche Abgeschlossenheit seines Teileigentums notwendig war. Denn Sonder- oder

Teileigentum kann sehr wohl an mehreren, in sich abgeschlossenen, aber nicht verbundenen Räumen bestehen.

Dem Wohnungseigentümer wurde daher vom Gericht aufgetragen, die neue Mauer wieder zu entfernen sowie die Türöffnung zu verputzen und zu streichen. Die vormals vorhandene Tür musste er jedoch nicht wieder einbauen, da die Gemeinschaft dies nicht von ihm verlangte.

Gerold Happ

Haus & Grund Deutschland



Wir sind Exklusivpartner von Haus & Grund Deutschland

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Haus&Grund-Mitglieder profitieren von maßgeschneidertem Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen.

Unser Team informiert Sie gerne

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Online-Eigentümerversammlung und Balkonkraftwerke

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf vorgelegt, der Wohnungseigentümern mehr Freiheiten einräumt.

So sollen nach dem Willen der Bundesregierung Eigentümerversammlungen künftig auch komplett online stattfinden können. Ferner sollen sogenannte Balkonkraftwerke – Photovoltaik-Anlagen, welche an Balkonen montiert werden – privilegiert behandelt werden.

Reine Online-Versammlungen sollen künftig möglich sein

Der Entwurf sieht vor, dass Eigentümer mit einer Dreiviertelmehrheit beschließen können, Eigentümerversammlungen zukünftig auch komplett online abzuhalten. Bislang ist es ihnen nur möglich zu beschließen, hybride Eigentümerversammlungen durchzuführen. Entscheiden sich die Eigentümer mit der notwendigen Mehrheit für diese neue Möglichkeit, soll der Beschluss lediglich für drei Jahre Gültigkeit haben. Damit soll erreicht werden, dass die Eigentümer immer wieder neu überdenken, ob die reine Online-Versammlung ihren Zweck erfüllt. Es soll auch möglich sein, diese nur für einzelne Eigentümerversammlungen zuzulassen.

Der Vorschlag des Ministeriums kommt nicht überraschend. Schon vor der großen Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 hatten verschiedene Verbände den Wunsch geäußert, reine Online-Versammlungen zuzulassen. Dies wird mittelfristig auch der gesellschaftlichen Entwicklung entsprechen. Bis alle Eigentümer technisch dort angekommen sind, muss jedoch sichergestellt sein, dass auch sie an der Versammlung teilnehmen können. Sie dürfen nicht nur wegen technischer Probleme von der Willensbildung in der GdWE abgeschnitten sein.

Eigentümer sollen Anspruch auf Balkonkraftwerke haben

Neben der Online-Versammlung sieht der Entwurf aus dem Ministerium auch vor, dass künftig Balkonkraftwerke zu den privilegierten Maßnahmen nach § 20 Absatz 2 WEG zählen. Eigentümer haben dann einen Anspruch auf Gestattung einer Installation von solchen Photovoltaik-Anlagen. Bislang gibt es diese Privilegierung nur für barrierefreie Umbauten, Elektromobilität, Maßnahmen zum Einbruchschutz und für den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

Balkonkraftwerke erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Da diese eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 20 WEG darstellen, bedarf es immer einer Beschlussfassung seitens der Eigentümerversammlung. Bislang muss mehr als die Hälfte der anwesenden Eigentümer für die Maßnahme stimmen, damit eine Erlaubnis zustande kommt. Die Kosten für den Einbau sowie die Wartung trägt der Antragstellende. Wird die Installation von Balkonkraftwerken zu einer privilegierten Maßnahme, müssen die Eigentümer dieser zustimmen. Fehlt diese Zustimmung, kann der Anspruch eingeklagt werden. Die Kosten trägt auch in diesem Fall derjenige Eigentümer, der das Balkonkraftwerk installieren will. Über das „Wie“ der Installation soll die Gemeinschaft aber genau wie bei den anderen privilegierten Maßnahmen selbst entscheiden können.

In diesem Zuge wird auch Mietern nach § 554 BGB ein Anspruch gegenüber dem Vermieter eingeräumt, solche Anlagen zu installieren, solange dies dem Vermieter zuzumuten ist. Anders als vielleicht die anderen Mieteransprüche, die § 554 BGB vorsieht, könnte das Balkonkraftwerk eine

Maßnahme sein, von der Mieter Gebrauch machen. Denn sie ist nicht nur ohne großen Aufwand installiert und bei Auszug auch schnell wieder deinstalliert, sondern die Mieter versorgen sich teilweise mit eigenem Strom.

So vielversprechend diese Anlagen auch klingen – es sollte immer ein fachgerechter Anschluss vorgenommen werden. Dies können sowohl Eigentümer als auch Vermieter voraussetzen. Auch auf einen automatischen Stopp der Stromzufuhr, sobald der Hauptstromanschluss abgeschaltet wird, sollte aus Sicherheitsgründen geachtet werden.

Gesetz könnte noch vor dem Sommer beschlossen werden

Bislang ist das Gesetz noch nicht in der parlamentarischen Beratung. Zunächst dürfen Verbände und Länder dazu Stellung nehmen; erst im Anschluss wird es in den Bundestag eingebracht. Theoretisch ist eine Verabschiedung noch vor der Sommerpause möglich.

Julia Wagner,

Leiterin Zivilrecht H & G Deutschland



DIPL.- ING. VOLKER BRATKE
 Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögensauseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**



Schröder · Wiechert · Renner
 Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**
Erbrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

Notar · Rechtsanwalt **M. Wiechert**
Immobilienrecht
 Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
 Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**
Mietrecht
 Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mitglieder der
advounion
(größte Korrespondenzanwalts-
gemeinschaft Deutschlands)

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover
 Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82
 www.swrj.de · info@swrj.de

Neue KfW-Förderung Wohneigentum für Familien

Mit dem neuen Programm „Wohneigentum für Familien“ fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ab dem 1. Juni 2023 Neubauvorhaben. Der zinsgünstige Förderkredit soll insbesondere Familien mit mittleren Einkommen die Finanzierung eines neu gebauten Eigenheims erleichtern.

In Zeiten steigender Bauzinsen, hoher Baukosten und ebenso hoher Grundstückspreise ist die Finanzierung eines Neubaus eine große Herausforderung. Das gilt besonders für junge Familien. Schließlich treffen hier hohe Lebenshaltungskosten häufig auf eine reduzierte Berufstätigkeit eines oder beider Elternteile.

Um den finanziellen Spielraum zu erhöhen und einen Anreiz für klimafreundliches Bauen zu schaffen, bringt die KfW zum 1. Juni 2023 ein neues Förderprogramm mit der Programmnummer 300 „Wohneigentum für Familien“ auf den Weg.

Die wichtigsten Voraussetzungen:

- Antragstellende und deren im künftigen Haushalt

wohnende Ehe- oder Lebenspartner dürfen ein zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen von maximal 60.000 Euro bei einem Kind zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind haben.

- Das maximale Kreditvolumen beträgt derzeit 240.000 Euro.
- Die KfW-Kriterien für klimafreundliche Neubauten müssen eingehalten werden.
- Da der KfW-Förderkredit zumeist nur einen Teil der Finanzierung abdeckt, können zusätzlich auch noch andere Baufinanzierungsprogramme genutzt werden.

*Anna Katharina Fricke
Haus & Grund Deutschland*

Praxistipp

Aufteilung von Härtefallhilfen

Haus & Grund Deutschland empfiehlt Vermietern, die Härtefallhilfen für nicht leitungsgebundene Energieträger als sogenannte Zentralantragssteller erhalten haben, diese entsprechend der Kostenverteilung für den Zeitraum, für den die Hilfen gewährt wurden, auf die Mieterhaushalte aufzuteilen und mit der kommenden Heizkostenabrechnung weiterzuleiten. Auch bei Sonderfällen, wie etwa Mieterwechsel, sollten die Härtefallhilfen nach dem gleichen Vorgehen wie bei der Heizkostenabrechnung aufgeteilt und weitergeleitet werden.

*Matthias zu Eicken
Haus & Grund Deutschland*

Betriebskostenabrechnungen

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von **12 Monaten**, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch Vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover übernimmt für Sie gerne gegen eine Schreibgebühr die jährliche Abrechnung. Die Übergabe der Abrechnungsunterlagen kann per Post oder auch in einem persönlichen Beratungsgespräch erfolgen, jedoch nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 0511 / 300 300. Ansprechpartner sind für Sie Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak. Die fristgerechte Durchführung Ihrer Betriebskostenabrechnung können wir aber nur dann gewährleisten, wenn Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen **spätestens 3 Monate** vor Ablauf der 12-Monats-Ausschlussfrist hier im Hause einreichen.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover

SORGEN NEHMEN.

SICHERHEIT GEBEN.

GEBORGENHEIT ERLEBEN.

Ihr ambulanter Pflegedienst.

Denn zu Hause ist es doch am Schönsten!

**Diakoniestationen
Hannover gGmbH**
Sallstr. 57, 30171 Hannover
www.dsth.de

**DIAKONIE
STATIONEN**
Häusliche Alten- und Krankenpflege

Neuer alter Chef 1

Er bleibt im Amt: **Maximilian Oppelt** ist für zwei weitere Jahre zum Vorsitzenden der CDU in Hannover gewählt worden. Bei der Versammlung des Kreisverbandes setzte er sich in einer Kampfkandidatur mit 86 Prozent der Stimmen gegen seine Herausforderin **Diana Rieck-Vogt** durch. Der 36-jährige Jurist hat große Ziele: Er will neue Mitglieder werden und die Christdemokraten zu einer „Mitmach-Partei“ entwickeln – neue Veranstaltungsformate sollen die Partei weiter öffnen. In seiner Rede kritisierte er den Oberbürgermeister scharf, warf ihm vor die Probleme der Stadt Hannover wie z.B. den Mangel an Kita-Plätzen und die schleppende Digitalisierung noch nicht gelöst zu haben.



Neuer alter Chef 2

Auch bei der SPD bleibt alles beim Alten. Mit 93,4 Prozent der Stimmen wurde MP **Stephan Weil** erneut zum Landesvorsitzenden seiner Partei gewählt. Allerdings gab es einen kleinen Dämpfer: Er lag damit unter dem Ergebnis von 2021 mit damals 96,7 Prozent. Zuvor hatte der 64-jährige in einer einstündigen kämpferischen Rede erklärt, dass er bei jüngeren Wählergruppen sowie in Hochschulen in Niedersachsen noch Potential für seine Partei sehe – dort müsse die SPD deutlich zulegen. Außerdem sollte sie die Gruppen ansprechen, die aus Unmut AfD wählten. Und zum Thema umstrittenes Heizungs-Gesetz betonte Weil: „Gesetze dürfen nicht von kleinen Zirkeln in Amtsstuben gemacht werden.“



Beeindruckende Erfolgsstory

Die Erfolgswelle reißt nicht ab: Enercity bleibt auf Wachstumskurs und peilt ein weiteres Rekordergebnis an. Bis 2030 will das Unternehmen bundesweit 30.000 Solarstromanlagen auf Dächern installiert haben, in der Region Hannover soll der Marktanteil bei Photovoltaik auf 60 Prozent erhöht werden. Der massive Ausbau der Windenergiesparte hat dazu geführt, dass der Ökoanteil der eigenen Stromerzeugung innerhalb eines Jahres von rund 38 Prozent auf fast 53 Prozent gestiegen ist. Die Vorstandsvorsitzende **Dr. Susanna Zapreva** verweist voller Stolz darauf, dass enercity allein im ersten Quartal dieses Jahres 512 Mio Euro investiert hat – bei ihrem Amtsantritt 2016 waren es im gesamten Jahr knapp 90 Mio Euro.



Auf der Bremse

Die Ratsmehrheit aus SPD und Bündnis 90/Die Grünen will das Hauptstraßennetz in Hannover drastisch reduzieren, gleichzeitig möglichst alle Autos aus den Nebenstraßen verbannen. Bei diesem Vorhaben steht die CDU aber auf der Bremse. **Patrick Hoare**, verkehrspolitischer Sprecher der Ratsfraktion: „Damit wird vielen tausend Autofahrern in der Landeshauptstadt endgültig der Kampf angesagt. Autofahrerinnen und Autofahrer werden als Feindbild der Stadtgesellschaft stigmatisiert.“ Wenn diese Pläne in die Tat umgesetzt würden, werde Hannover am eigenen Versaufkommen erstickten, der Schaden immens sein. Es werde Zeit, dass eine Verkehrspolitik für alle gemacht werde.



Teure Verschwendung

Corona und seine Nachwehen: Für den Landesrechnungshofs waren die Erstattungen des Landes an die Kommunen zu üppig. Präsidentin **Sandra von Klaeden**: „Bei den Personalkosten waren die an die Kommunen gezahlten Pauschalen viel zu hoch, mehr als 50 Prozent über den tatsächlichen Kosten.“ Das hätte man durch eine bessere Nachsteuerung vermeiden können, was leider nicht erfolgt sei. Ein weiterer Kritikpunkt: Während der Pandemie sei viel Geld für die Impfungen durch mobile Impfteams verschwendet worden. Kostete eine Impfung in den ersten sechs Monaten seit Start im Schnitt 92 Euro, waren es in den Folgemonaten 400 Euro. Niedergelassene Ärzte hätten dagegen 28 Euro bekommen.



Autos ausbremsen

In Niedersachsen will Verkehrsminister **Olaf Lies** eine Mobilitätswende einleiten. Ein großer Teil des Autoverkehrs soll künftig durch Busse und Bahnen ersetzt und alle Verkehrsträger besser vernetzt werden. Der SPD-Politiker: „Wir müssen alle unser Mobilitätsverhalten überdenken.“ Allerdings sei er gegen die Verteufelung einzelner Verkehrsträger. Vor allem auf dem Land müssten jetzt neue Möglichkeiten gefunden werden, um von A nach B zu kommen. Es gehe darum für alle Regionen ein gutes Angebot für die Fortbewegung jenseits des Autos zu schaffen. Die Einführung des Deutschlandtickets Anfang Mai sieht der Minister als ersten wichtigen Schritt zur Mobilitätswende.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Studienfahrt: „In Bremerhaven um die Welt“ – am 07. September 2023

Gemeinsam fahren wir im komfortablen Reisebus nach Bremerhaven. Im Deutschen Auswanderer Haus werden wir von einem Guide durch die Motive und Entwicklung der Aus- und Einwanderung mit Fokus auf USA und Deutschland eingestimmt. Nach einer ausgiebigen (Mittags-)Pause zur eigenen Verfügung an der heimischen Hafenuft folgt das weitere Highlight des Tages. Im Klimahaus machen wir eine Weltreise entlang des *Längengrades 8° 34' Ost*, über acht Stationen, bevor wir an der neunten Station wieder in Bremerhaven ankommen und auf die Heimreise vorbereiten.

Treffpunkt:

07.09.2023 um 8:00 Uhr am „ZOB Hannover“

08:30 Uhr Abfahrt Richtung Bremerhaven

11:30 Uhr Führung im Auswandererhaus (ca. 1,5h)

13:00 Uhr Freizeit/Mittagspause

14:30 Uhr Eintritt Klimahaus (Nach gemeinsamer Begrüßung freie Erkundung im eigenen Tempo)

17:30 Uhr Abfahrt Richtung Hannover

Es steht Ihnen frei an einzelnen Stationen oder der Rückfahrt nicht teilzunehmen. Eine Reduzierung der Teilnehmekosten ist nicht möglich.



©Deutsches Auswandererhaus/ Foto: Werner Hufthmacher

Kosten: nur 99 € pro Person (Eintrittsgelder für Auswanderer- & Klimahaus inklusive)

Dieses Angebot gilt exklusiv für unsere Mitglieder. **Für Rollstuhlfahrer/Gehbehinderte leider nicht möglich.** Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den Unkostenbetrag von **99,00 € p.P.** unter Angabe des Verwendungszwecks „**Bremerhaven**“ bis zum **01.09.2023** auf das Konto der **HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH**
IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

Vortrag: Aufteilung der CO²-Kosten – noch online-Plätze frei!

Aufbauend auf unsere Berichtserstattung in der WohnArt rund um dieses komplexe Thema wird **Rechtsanwältin Christine Hagenah** in ihrem Vortrag ins Detail gehen und zur korrekten Aufteilung der CO² Kosten informieren.



RAin
Christine Hagenah

Der 1-stündige Vortrag findet am **24. August um 18:00 Uhr** im Hybrid-Format statt.

Vor Ort in Präsenz in der Prinzenstraße 10, 30159 Hannover; online-Teilnehmer bekommen wenige Tage vor der Veranstaltung den Zoom-Link zugeschickt.

Der Vortrag ist für unsere Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr in Höhe von **40,00 €**.

Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen **Nichtmitglieder** bitte den Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks „**CO²-Aufteilung**“ bis zum **18.08.2023** auf das Konto des **HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**
IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

Save the Date!

13.10. **Seminar:** Betriebskostenabrechnung Teil II

10.11. **Seminar:** WEG-Recht

Zu den Terminen Informieren wir rechtzeitig in der jeweiligen WohnArt und auf unserer Internetseite www.haus-und-grundeigentum.de in den Rubriken Veranstaltungen, Seminare & Vorträge.

SONNEN- ENERGIE? GEHT AUFS HAUS.

Jetzt auf Solar umsteigen:
enercity.de/solar

Zeit für positive Energie

enercity
positive energie

ZEIT FÜR EINE ABKÜHLUNG DEN SOMMER GENIEßEN

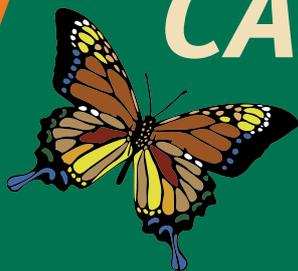


© Ksenia / stock.adobe.com

#LEIDENSCHAFT

#TRADITION

#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER · WWW.CARLOETTINGER.DE