

Änderung des
Telekommunikationsgesetzes
Zwischen Mieter und Anbieter

Neue Grundsteuer
Eigentümer müssen
Angaben übermitteln

Verbraucher
sollen Energie
einsparen

Haus & Grund-Chefjustiziarin
Inka Marie Storm erläutert
die neuen Regelungen
der Heizkostenverordnung
und welche Pflichten
Eigentümer erfüllen müssen.



POLITIK

Gesetzgebung:
Das ist neu im
Jahr 2022

04



VERMIETEN & VERWALTEN

Verbraucher sollen
Energie einsparen

05

> MEHR ONLINE

Praktische Ergänzungen zu einigen Beiträgen und zusätzliche Inhalte finden Sie auf www.hug-neukoelln.de. Dort sind auch Beiträge verfügbar, auf die im Infoblatt nicht hingewiesen wird. Zum schnellen Auffinden sind die Inhalte jeweils mit einem Suchcode versehen.

INFO SERVICE 🔍

2106-00xx 🔍



VERMIETEN & VERWALTEN

Zwischen Mieter
und Anbieter

07

STEUER

Grundsteuer:
Eigentümer müssen
Angaben über-
mitteln

09

BAUEN · SANIEREN

Sanierungspflicht
bei Eigentümer-
wechsel

10

WOHNUNGSEIGENTUM

Die Rolle des Ver-
walters nach der
WEG-Reform

12

Veranstaltungen	03
Jubiläen	03
Politik	04
Vermieten & Verwalten	05
Steuern	09
Bauen · Sanieren	10
Instandhalten	10
Technik & Energie	11
Wohnungseigentum	12
Kontakt & Service	14
Experten-Berater	15
Die Zahl zum Schluss	16

Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Berlin-Neukölln e. V.
Geschäftsstelle: Kienitzer Straße 12 (Eingang Ecke Bornsdorfer Straße)
12053 Berlin-Neukölln

Tel.: 030 6871397
Fax: 030 6810673

E-Mail: info@hug-neukoelln.de
www.hug-neukoelln.de

Redaktion & Verlag:
Anzeigenbuchung:

DIGNUS.DE Medien GmbH
Telefon 07164 9150516 und
www.anzeigen.dignus.de

© 2022 · Die Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.
Alle Formen der Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung
durch Redaktion & Verlag. Fotonachweise auf den einzelnen Seiten.

30. März 2022

Mitgliederversammlung

1. Mitteilungen von Haus & Grund
2. Bericht des Vorstands
3. Bericht der Kassenprüfer
4. Entlastung des Vorstands
5. Die Grundsteuerreform 2022/2025 – Die Sondersteuererklärung zur Feststellung des Grundstückswertes muss das zuständige Finanzamt in dem Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 erreichen! Mit Wirkung vom 1. Januar 2025 werden die neuen Grundsteuerbeträge erhoben. Referent: Diplom-Kaufmann Ronald Köbe Steuerberater; vgl. S. 9.
6. Fragekasten

Die Mitgliederversammlungen finden wie gewohnt statt im Hotel Mercure, Hermannstraße 214-216, Eingang Rollbergstraße, 12049 Berlin, Beginn jeweils um 19.00 Uhr.

Für eine Teilnahme an den Mitgliederversammlungen ist eine Anmeldung erforderlich. Die Teilnahmeplätze sind begrenzt, Anmeldungen werden nach ihrem Eingang berücksichtigt. Alle Versammlungen werden unter den dann jeweils aktuellen Coronaschutzmaßnahmen durchgeführt.

11. Mai 2022

Mitgliederversammlung

1. Mitteilungen von Haus & Grund
2. Die nachhaltige und energieeffiziente Beheizung von Bestandsgebäuden Schwerpunkt: Eine Niedertemperaturtherme ist defekt und muss ersetzt werden ... was tun: ersetzen durch Brennwerthermen oder umstellen auf eine zentrale Wärme- und ggf. Warmwasserversorgung?! Das Thema wird aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet von: Jochen Biedermann (Bündnis90/Die Grünen, Stellvertreter der Bezirksbürgermeister des Bezirks Berlin-Neukölln, Leiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr), Nico Frodl (Leiter Technik Fernheizwerk Neukölln AG), Peter Lehmann (Bezirkschornsteinfegermeister, zert. Gebäudeenergieberater & Thermograf), Barbara Meifert (Leiterin Kommunikation Fernheizwerk Neukölln AG), Stephan Papke (Dipl. Ing. Architekt)
3. Fragekasten

14. September 2022

Mitgliederversammlung

16. November 2022

Mitgliederversammlung

Info-Veranstaltungen (online)

28. April 2022

Kosten der Baumfällung sind Betriebskosten;
Auswirkungen auf das Mietrecht

Mehr Info, Suchcode: 2201-01cb

30. Juni 2022

Update Mietrecht

28. Juli 2022

Schönheitsreparaturen
vor, während und nach
der Mietzeit

13. Oktober 2022

Der Tod des Mieters und
Wechsel von Mietern im
laufenden Mietverhältnis

Alle Info-Veranstaltungen finden online statt, Anmeldung erforderlich. Details zu den Veranstaltungen auf www.hug-neukoelln.de



Weitere Online-Veranstaltungen bietet der Landesverband an, Details auf www.haus-und-grund-berlin.de



Jubiläen September
bis Dezember 2021

SEIT 10 JAHREN MITGLIED

Joachim Heinz
Andrea Hofmann
Peter Lehmann
Rosemarie Mooseder
Michael Hertlein
Birgit Bork
Eva M. de Camp
Ernestine Gabriel
Dr. Detlev Jurth
Rosemarie Mack
Christian Goebel
Christa Kamleithner

SEIT 20 JAHREN MITGLIED

Daniela Giebler
Christiane Busert

SEIT 25 JAHREN MITGLIED

Micheal Mues
Manuela Bäsler
Dr. Werner Hubrich
Gerd Knorr
Heinz Weiß
Jutta Gebauer
Hannelore Mäder
Ali Misirlioglu

SEIT 30 JAHREN MITGLIED

Hansjürgen Möller
Karin Wagnitz-Brockmöller
Sigrid Dreczko
Hans-Jürgen Ottho
Bernd Grosenick
Irene Raschdorf
Christa Doppelstein
Manfred Gloger
Ingrid Wieland

SEIT 40 JAHREN MITGLIED

Lia Meyer

SEIT 50 JAHREN MITGLIED

Kristina Bhattacharyya

Jubiläen ab Januar 2022
werden in der nächsten
Ausgabe veröffentlicht.

Gesetzgebung: Das ist neu im Jahr 2022

Seit Jahresbeginn gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick.

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler
Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen Gebäudeeigentümer den Mietern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zukommen lassen, und zwar monatlich ab dem 1. Januar 2022. Das schreibt die neue Heizkostenverordnung vor – *vgl. S. 5*.

Strengere Regeln für Schornsteine

Mit firstnah und höher angeordneten Schornsteinen soll künftig die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden. Deshalb gelten für Schornsteine von neuen Kaminöfen und Pelletheizungen ab 1. Januar 2022 strengere Anforderungen. Dies regelt die neue Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Erste Bundesimmissionsschutzverordnung). Die Modernisierung oder der Ersatz bestehender Kaminöfen, aber auch der Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel werden nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen Regelungen fort.

Neue KÜO stärkt Schornsteinfeger bei der Überprüfung von Nachrüstpflichten

Ab 1. Januar 2022 ist die geänderte Kehr- und Prüfungsverordnung (KÜO) in Kraft. Mit der Neuregelung werden die Gebührentatbestände für Bezirksschornsteinfeger an die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (§ 97 GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben ergänzt. Diese betreffen unter anderem die Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 sowie die Prüfung der Ausstattung einer Zentralheizung mit einer Heizungssteuerung – *vgl. S. 11*.

Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird neu geregelt. Bislang wurde sie anhand von Einheitswerten berechnet, die aus dem Jahr 1964 stammen (West) und aus dem Jahr 1935 (Ost). Das Bundesverfassungsgericht hat das als verfassungswidrig erklärt. Die Neuregelung soll die Bewertung nun verfassungskonform gestalten. Dafür werden die bislang geltenden Steuermesszahlen gesenkt. Nach neuem Recht werden die Grundstücke erstmals ab dem 1. Januar 2022 bewertet. Zudem können Gemeinden künftig die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke erheben. Diese liegt höher als die normale Grundsteuer. Für Eigentümer soll so ein Anreiz geschaffen werden, die Flächen zu bebauen und Wohnraum zu schaffen – *vgl. S. 9*.

Auskunftspflicht für Mietspiegel

Die Reform des Mietspiegelrechts tritt zum 1. Juli 2022 in Kraft. Durch die Reform soll die Aussagekraft von Mietspiegeln verbessert werden. Vermieter, die für eine Stichprobe per Zufallsprinzip ausgewählt wurden, sind verpflichtet, Angaben zu der Wohnung und zum Mietpreis zu machen. Antwortet der Verpflichtete nicht, nicht vollständig oder nicht richtig, kann ein Bußgeld in Höhe bis zu 5.000 Euro erhoben werden.

CO₂-Preis auf Brennstoffe steigt 2022 auf 30 Euro

Der nationale CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wird 2022 entsprechend dem geltenden Brennstoffemissionshandels-gesetz von 25 auf 30 Euro steigen. Verbraucher müssen also mit weiter steigenden Heizkosten rechnen. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern bedeutet das im Durchschnitt 13 bis 21 Euro mehr Heizkosten gegenüber dem Vorjahr.

EEG-Umlage sinkt 2022 auf 10-Jahres-Tief

Die Umlage zur Deckung der Vergütung des nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geförderten Stroms sinkt von 6,5 Cent 2021 auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde in diesem Jahr – und damit auf ein 10-Jahres-Tief. Grund für die Absenkung der EEG-Umlage sind die stark steigenden Börsenstrompreise. Diese bringen höhere Erlöse für den erneuerbaren Strom und reduzieren damit den Förderbedarf. Zudem wird die EEG-Umlage durch einen Bundeszuschuss gesenkt, der aus den Einnahmen der CO₂-Bepreisung finanziert wird. Für eine vierköpfige Familie mit einem Jahresstromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden bedeutet dies eine Entlastung von fast 100 Euro gegenüber dem Vorjahr.

Absenkung der EEG-Umlage: Steigende Börsenstrompreise bringen höhere Erlöse für erneuerbaren Strom und reduzieren damit den Förderbedarf.

Zertifizierte WEG-Verwalter

Ab dem 1. Dezember 2022 darf sich als zertifizierter Verwalter nach § 26a Absatz 1 WEG nur bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat, die den Nachweis erbringt, dass der Verwalter über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt – *vgl. S. 12*.

Zensus 2022

Im Jahr 2022 wird wieder nachgezählt, wie viele Menschen tatsächlich in Deutschland leben. Eigentlich sollte dies schon 2021 passieren, wurde aber wegen der Coronapandemie verschoben. Aufgrund der pandemiebedingten Verschiebung werden nun 2022 stichprobenartig die Menschen im Land erfasst. Und wenn man schon mal dabei ist, zählt man die Gebäude und Wohnungen gleich mit. Vermieter sind gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln. Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben. Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.

Suchcode: 2201-02pw



Verbraucher sollen Energie einsparen

Inka Marie Storm, Chefjustiziarin von Haus & Grund Deutschland, erläutert im Interview die neuen Regelungen der Heizkostenverordnung (HeizKV) und welche Pflichten Eigentümer jetzt erfüllen müssen.

Das Gespräch führte Anna Katharina Fricke.

Was schreibt die Heizkostenverordnung (HeizKV) hinsichtlich der Installation von fernablesbaren Zählern vor?

Werden Zähler und Heizkostenverteiler neu installiert, müssen diese seit dem 1. Dezember 2021 fernablesbar sein. Ausnahmsweise gilt dies nur dann nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt wird. Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler müssen spätestens bis zum 31. Dezember 2026 durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

Ab dem 1. Dezember 2022 müssen fernablesbare Geräte zudem *interoperabel* sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können. Außerdem müssen die Geräte an ein Smart-Meter-Gateway angeschlossen werden können und die Anforderungen an Datensicherheit und Datenschutz nach dem Stand der Technik einhalten. Installierte fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind oder die weiteren vorgeschriebenen technischen Voraussetzungen nicht erfüllen, müssen ab dem 1. Januar 2032 durch solche mit diesen Funktionen ausgetauscht sein.

Gibt es Ausnahmen?

Verpflichtet sind alle Gebäudeeigentümer, also auch Wohnungseigentümergeinschaften, die nach der Heizkostenverordnung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet sind. Das bedeutet, dass es einer zentralen Heizanlage be-

darf, die das gesamte Haus oder jedenfalls mehrere Wohnungen beheizt. Werden die einzelnen Wohnungen hingegen von einer Gasetagenheizung beheizt, sind die Gebäudeeigentümer nicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet. Folglich entfallen auch die neuen Pflichten zur Installation fernablesbarer Zähler sowie Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen. Gleiches gilt, wenn es sich um Gebäude mit

nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, von denen der Vermieter selbst eine bewohnt. In diesem Fall können Eigentümer und Mieter vereinbaren, dass nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird und somit die Pflichten entfallen. Weitere Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Abrechnungspflicht finden sich in § 11 HeizKV.

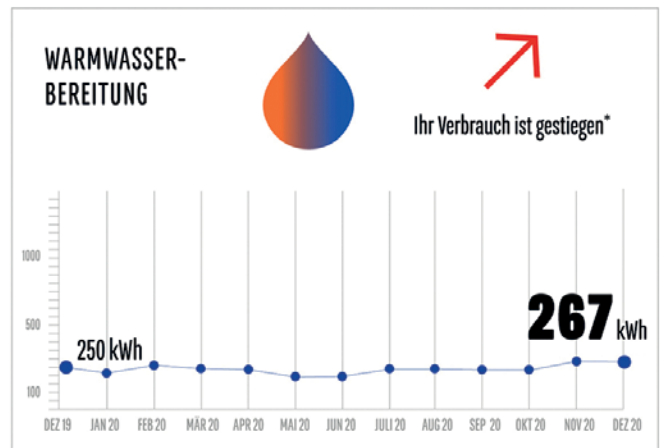
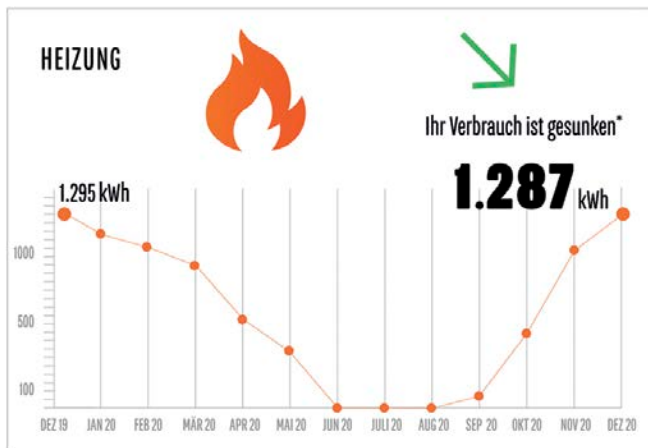
Zähler müssen fernablesbar sein und von anderen Dienstleistern oder dem Eigentümer abgelesen werden können.

Neu ist auch die monatliche Informationspflicht. Für wen gilt diese?

Sie gilt für alle Gebäudeeigentümer, die fernablesbare Geräte installiert haben. Um fernablesbare Geräte handelt es sich, wenn für die Ablesung kein Zugang mehr zu den einzelnen Wohnungen oder Einheiten erforderlich ist. Der deutsche Gesetzgeber hat sowohl *Walk-By*- als auch *Drive-By*-Ausstattung als fernablesbare Ausstattung definiert.

Was müssen Vermieter tun, um die Informationspflicht zu erfüllen?

Mitzuteilen ist der Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden, einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats sowie dem entsprechenden Monat des Vorjahres des gleichen Nutzers – sofern diese Daten >



> erhoben wurden. Außerdem muss der individuelle Verbrauch dem Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers gegenübergestellt werden.

Die Verbrauchsinformationen können Mietern und Wohnungseigentümern sowohl schriftlich als auch elektronisch zugestellt werden. Informationen können also auch über Webportale oder Apps zur Verfügung gestellt werden. Über die Abrufmöglichkeit müssen die Mieter und Wohnungseigentümer aber monatlich informiert werden, zum Beispiel per E-Mail oder Messenger.

Wer trägt die Kosten dafür?

Regelmäßig zahlen Mieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer die Kosten. Denn die Kosten der Verbrauchserfassung, deren Berechnung und Umlage und die Kosten einer Verbrauchsanalyse sowie der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen sind auf den Mieter umlegbar.

Können Vermieter diese Informationspflichten auch selber erfüllen und welche Schwierigkeiten gibt es hierbei?

Den monatlichen Verbrauch könnten Vermieter grundsätzlich auch selbst ermitteln. Sehr schwierig dürfte aber der Vergleich des indiziellen Verbrauchs mit dem eines normierten Durchschnittsnutzers werden, denn hierfür muss der Vermieter den Verbrauch dieses Durchschnittsnutzers erst einmal bestimmen können.

Laut Begründung der Heizkostenverordnung ist mit dem Datenvergleich eines normierten Durchschnittsnutzers nicht ein Vergleich mit den Verbräuchen der anderen Bewohner desselben Gebäudes gemeint. Vielmehr soll für den Vergleich auf anonymisierte Verbraucherdaten aus den Gebäudeportfolios der Ablesediensleister zurückgegriffen werden. Auf dieser Grundlage soll ein Vergleich mit einem typischen Durchschnittsnutzer aus der zu ihm passenden Nutzerkategorie, wie zum Beispiel verschiedene Gebäudenutzungen, vorgenommen werden. Diesem Vergleich sollen als Kriterien insbesondere derselbe Zeitraum, dieselbe Klimazone, ein vergleichbarer energetischer Zustand oder das Baualter des Gebäudes, der verwendete Energieträger oder die eingesetzte Anlagentechnik sowie die Gebäudegröße zugrundegelegt werden. Die Bundesregierung geht also davon aus, dass ein Messdienstleister mit dieser Aufgabe betraut wird oder zumindest werden soll.

Sind keine fernablesbaren Geräte installiert, darf der Mieter die Jahresabrechnung um drei Prozent kürzen.

Was passiert, wenn Vermieter diesen Pflichten nicht nachkommen?

Mietern steht ein Kürzungsrecht zu. Die Jahresabrechnung darf um drei Prozent gekürzt werden, wenn keine fernablesbaren Geräte installiert wurden, sofern der Gebäudeeigentümer hierzu nach der Heizkostenverordnung verpflichtet ist. Außerdem kann der Mieter die Jahresrechnung um weitere drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seine Informationspflichten nicht oder nicht vollständig erfüllt. Dieses Kürzungsrecht kann im Übrigen auch nicht durch eine Vereinbarung ausgeschlossen werden. Wohnungseigentümern stehen diese Kürzungsrechte zulasten der Eigentümergemeinschaft allerdings nicht zu.

Was will der Gesetzgeber mit diesen Vorgaben bezwecken?

Bundesregierung und Bundesrat haben mit der Novellierung der Heizkostenverordnung Vorgaben aus einer Europäischen Richtlinie umgesetzt. Mit den Informationspflichten wird bezweckt, dass sich Mieter und Wohnungseigentümer mit ihrem individuellen Verbraucherverhalten auseinandersetzen. Dies wird ganz deutlich im Vergleich des individuellen Verbrauchs mit dem eines normierten Durchschnittsnutzers. Hier wird besonders deutlich, ob der eigene Verbrauch in der Norm liegt oder nicht. Am Ende soll der Verbraucher sein Verhalten ändern und damit zur Energieeinsparung angehalten werden.

Ob diese monatlichen Informationspflichten aber dazu geeignet sind, das Verhalten der Nutzer nachhaltig zu ändern, darf bezweifelt werden. Nutzer, die an Energieeinsparung interessiert sind, werden sich auch ohne monatliche Informationspflichten entsprechend verhalten. Gravierende Auswirkungen auf

das Nutzerverhalten dürften vielmehr die Preissteigerungen für die Brennstoffe zeigen. Zudem darf nicht vergessen werden, dass diese Informationspflichten die Kosten des Wohnens erneut verteuern.

> MEHR ONLINE

Weitere Informationen finden Sie im Haus & Grund-Infoblatt Nummer 16 zur Heizkostenabrechnung unter hausundgrund.de/service/infoblatter oder über hug-neukoelln.de, Suchcode: 2204-01vv



Zwischen Mieter und Anbieter

Die Änderung des Telekommunikationsgesetzes und ihre Auswirkungen auf Wohnraummietvertragsverhältnisse

Von Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zum Wohnen gehört stets ein gewisses Maß an Komfort. Dazu zählen die Möglichkeiten an Information und Kommunikation – neben Radio, Fernsehen und Telefon hat mittlerweile auch das Internet einen wichtigen Platz eingenommen. Die damit gegebenen Veränderungen haben bislang keine ausreichende Berücksichtigung im Mietrecht gefunden. Darüber hinaus ist der Bereich der Telekommunikation auch politischen Zielsetzungen unterworfen.

Am 1. Dezember 2021 ist das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten. Ein wesentliches Ziel der Reform ist es, Kunden den Wechsel ihres Anbieters zu erleichtern und damit den Wettbewerb auf dem Telekommunikationsmarkt zu stärken. Das neue Gesetz sieht unter anderem vor, dass die anfängliche Mindestlaufzeit eines Vertrags mit einem Telekommunikationsanbieter maximal 24 Monate betragen darf und der Kunde bei einer automatischen Verlängerung jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen kann.

Die Novellierung hat zunächst unmittelbare Auswirkungen auf das Recht der Betriebskosten und notwendig mittelbar auf die Rechtsverhältnisse der Wohnraummietverträge und die Verträge mit Dritten, insbesondere Kabelversorgungsanbietern. Auch wenn sich Änderungen im Betriebskostenrecht erst im Jahr 2024 auswirken sollen, bedarf es der frühzeitigen Berücksichtigung bei der weiteren Planung der Bewirtschaftung der Immobilie.

Änderung der Betriebskostenverordnung

Mit der Telekommunikationsnovelle ist die Betriebskostenverordnung betreffend die Umlage von Kosten für die Kabelfernsehversorgung geändert worden. Die betrifft die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder einer gebäudeinternen Verteilanlage. Die neue Regelung im Wortlaut finden Sie in der Langversion dieses Beitrags auf www.hug-neukoelln.de, Suchcode: 2112-01cb

Auswirkungen auf das Recht der Betriebskosten

Ohne Einschränkungen ist es weiterhin möglich, die Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage auf den Mieter im Rahmen der Betriebskosten umzulegen, wenn eine solche noch vorhanden ist und betrieben wird.

Ab dem 1. Juli 2024 ist es für den Vermieter jedoch nicht mehr möglich, beim Betrieb von Breitbandkabelnetzverteileranlagen die TV-Kabelgebühren als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Die Abschaffung dieser Kostenumlage erfolgt für bestehende Verteileranlagen mit einer Übergangsfrist, für neue Verteileranlagen per sofort.

Mit dem Gesetz wird eine neue Betriebskostenart eingeführt: das Glasfaserbereitstellungsentgelt. Es kann künftig vom Netzbetreiber unter bestimmten Voraussetzungen beim Vermieter erhoben und von diesem anstelle von TV-Kabelgebühren als Betriebskosten an den Mieter weitergegeben werden.

Auswirkungen auf die Wohnraummietverträge

Wenn der Vermieter im Rahmen des abgeschlossenen Mietvertrags (ausdrücklich oder konkludent) vorbehaltlos die Telekommunikationsversorgung übernommen hat, dürfte diese mit zu dem zwischen den Parteien vereinbarten und damit vertragsgemäßen Zustand gehören. Der Vermieter kann sich grundsätzlich nicht ohne Weiteres von seinen sich aus dem Mietvertrag ergebenden Pflichten lösen. Hierfür bedarf es entweder einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien oder einer gesetzlichen Grundlage.

Die Neufassung der Betriebskostenverordnung gibt dem Vermieter die Möglichkeit, die ihm im Zusammenhang mit der Bereitstellung einer Glasfaserinfrastruktur durch einen Dritten entstehenden Kosten an Mieter weiterzureichen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die von Haus & Grund Berlin-Neukölln angebotenen Wohnraummietvertragsformulare beinhalten eine hierauf zugeschnittene Regelung.

Der Vermieter hat auch die Möglichkeit, die Glasfaserinfrastruktur mittels eigener baulicher Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Dabei handelt es sich um eine Modernisierung.

Auswirkungen auf Verträge mit Dritten, insbesondere Kabelversorgungsanbietern

Der Gesetzgeber räumt dem Vermieter und dem Netzbetreiber das Recht ein, einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Gestattungsvertrag wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 zu kündigen, wenn der Gestattungsvertrag keine andere Regelung für diesen Fall enthält. >

Spätestens ab Juli 2024 ist es für den Vermieter nicht mehr möglich, die TV-Kabelgebühren als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

› Die Erhebung eines Entgelts durch den Netzbetreiber für die Bereitstellung einer Glasfasernetzinfrastruktur gegenüber dem Vermieter unterliegt bestimmten Voraussetzungen. Dazu gehört unter anderem, dass für einen mit dem Eigentümer/Vermieter vereinbarten Bereitstellungszeitraum die Betriebsbereitschaft für Netzinfrastruktur und Netzanschluss gewährleistet und anderen Anbietern auf Antrag dauerhaft der Zugang zur errichteten Infrastruktur gewährt wird.

Das vom Versorger zu erhebende Glasfaserbereitstellungs-entgelt darf ab Errichtung der Infrastruktur innerhalb des Gebäudes in wiederkehrenden Zeitabschnitten erhoben werden und ist der Höhe nach begrenzt und zeitlich befristet. Der Netzbetreiber kann das Entgelt sowohl für bestehende als auch für neue Netzinfrastrukturen beim Vermieter erheben – es gelten unterschiedliche Voraussetzungen; maßgeblich für die Abgrenzung ist der Zeitpunkt der Errichtung.

Hinweise zum Umgang mit der neuen Rechtslage

Prüfen Sie zunächst die individuellen Regelungen in dem von Ihnen für die jeweilige Immobilie abgeschlossenen Gestattungsvertrag mit dem Kabelnetzbetreiber. Die darin enthaltenen Vereinbarungen zu Kündigung und Laufzeit des Vertrags müssen genau ermittelt werden. Es besteht keine Notwendigkeit, bestehende Verträge aufgrund der eingetretenen Rechtsänderung sofort zu kündigen. Hierfür ist noch ausreichend Zeit, vgl. die Kündigungsmöglichkeit bis 30. Juni 2024, zumal ohnehin nur mit Wirkung zum 30. Juni 2024 nach der gesetzlichen Regelung gekündigt werden kann.

Wichtig ist auch zu entscheiden, wie die Ermöglichung der Kommunikation und Informationsbeschaffung in den vermieteten Objekten künftig möglich sein soll. Dabei ist zu bedenken, ob die Mieter ihre Telefon- und Internetversorgung über den aktuellen Versorger abdecken.

In den bisherigen (Gestattungs-)Verträgen ist oft vereinbart, dass die (Nutzungs-)Rechte am Hausnetz dem Kabelnetzbetreiber zustehen. Dieser hat dann auch die Instandhaltung des Netzes übernommen und ist für die Beseitigung von Störungen im Hausnetz verantwortlich. In diesem Fall steht dem Netzbetreiber (bei entsprechender vertraglicher Regelung) ein Monopol bezüglich der Versorgung der Nutzer im Haus zu, sodass in der Regel keine anderen Anbieter das Kabelnetz zu nutzen berechtigt sind, jedenfalls nicht ohne ausdrückliche Zustimmung. Diese Situation steht im Widerspruch zu dem Anliegen des Gesetzgebers, wonach dem Kunden der Wechsel seines Anbieters erleichtert und damit der Wettbewerb auf dem Telekommunikationsmarkt gestärkt werden soll.

Bei der Auswahl eines (neuen) Anbieters ist also unbedingt darauf zu achten, dass verschiedene Telekommunikationsdienstleister die einzelnen Wohnungen über das Hausnetz versorgen können. Das bisherige System der vom Vermieter abgeschlossenen Sammelinkassoverträge über längere Laufzeiten sollte nicht mehr angewandt werden.

› MEHR ONLINE

Eine ausführliche Fassung dieses Beitrags lesen Sie auf hug-neukoelln.de, Suchcode: 2112-01cb

› MEHR ONLINE ZU VERMIETEN & VERWALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Kosten der Gartenpflege als Betriebskosten umlegbar

Der Bundesgerichtshof (BGH) ordnet die Kosten für die Fällung eines morschen Baums den Betriebskosten zu und bejaht die Umlagefähigkeit. Die Entscheidung ermutigt den Vermieter zu einer weitreichenden Betrachtungsweise bei der Einordnung der Umlagefähigkeit von Betriebskosten und gibt eine Vielzahl von Argumentationshilfen. Suchcode: 2201-01cb

Grundstücksbeeinträchtigungen durch Wasser vom Nachbargrundstück

Ein Grundstück kann durch Nachbarwasser beeinträchtigt werden. Für den betroffenen Eigentümer stellt sich die Frage, ob er die Einwirkungen auf sein Grundstück durch die Wassereinwirkung hinnehmen muss und welche Möglichkeiten bestehen, solche Einwirkungen abzuwehren. Suchcode: 2201-02cb

Mietrückstände beglichen – Kündigung unwirksam?

Die hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung kann das Mietverhältnis trotzdem beenden. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem Urteil bestätigt. Suchcode: 2203-02vv

Alle Jahre wieder Betriebskostenabrechnung

Jedes Jahr muss der Vermieter seinen Mietern eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zukommen lassen. Doch was genau bedeutet „ordnungsgemäß“? Welche häufigen Fehlerquellen gibt es und worauf sollten Vermieter grundsätzlich achten? Suchcode: 2203-03vv

Gewerbemieter müssen trotz pandemiebedingter Schließung grundsätzlich weiterhin Miete zahlen

Wegen angeordneter Geschäftsschließungen während der Coronakrise wurden häufiger Mieten reduziert oder gar nicht gezahlt. Es entstand eine Debatte darum, ob eine solche Schließungsanordnung einen Mietmangel darstelle und damit eine Mietminderung begründe oder ob eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliege, die eine Vertragsanpassung zur Folge haben kann. Suchcode: 2203-04vv

Vermieten an Wohngemeinschaften – auf die Vertragsform kommt es an

Wohngemeinschaften – oder kurz WGs – sind nach wie vor eine beliebte Wohnform. Doch worauf sollten Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags achten? Suchcode: 2202-01vv

Kurzzeitvermietung: aufgepasst bei Online-Portalen

Das Ferienwohnungsportal *Airbnb* muss nach einem Gerichtsurteil die Daten privater Vermieter an Behörden herausgeben, wenn es den Anfangsverdacht einer Zweckentfremdung gibt. Worauf Vermieter bei der Kurzzeitvermietung über Online-Portale achten sollten. Suchcode: 2201-01vv

Eigentümer müssen Angaben übermitteln

2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Handeln müssen Eigentümer aber schon jetzt.

Von Ronald Köbe, Steuerberater und Diplom-Kaufmann

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die Grundsteuer in ihrer aktuellen Erhebung als grundgesetzwidrig erklärt, weil die Gleichmäßigkeit der Besteuerung nicht gewährleistet ist. Die Grundsteuer basiert noch auf den Einheitswerten, die in den alten Bundesländern zum Hauptfeststellungszeitraum 1964 festgestellt wurden und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1934 fortgeführt wurden. Dabei ist die Grundsteuer für die Gemeinden ausgesprochen wichtig, da sie neben der Gewerbesteuer die einzige Steuer ist, die direkt und ungeteilt der Gemeinde zugutekommt.

Eigentümer müssen der Finanzverwaltung bis Ende Oktober 2022 Grundstücksgröße, Wohnfläche und Baujahr melden.

gelegt werden – fristgemäß spätestens einen Monat nach der Bekanntgabe.

Wie hoch wird die Grundsteuer?

Wie hoch die Grundsteuer für Ihr Grundstück, Haus oder Wohnung wird, steht noch nicht fest. Die Gemeinden erhalten von den Finanzämtern die Höhe der neuen Grundstücksbewertungen zum 1. Januar 2022 und entscheiden dann über den individuellen Hebesatz ihrer Gemeinde, denn die Grundsteuer soll erhebungsneutral sein, also in der Summe nicht höher ausfallen als vor der Reform.

Dies bezieht sich jedoch nur auf die Aufkommensneutralität. Bei jeder einzelnen Immobilie kann – und wird – eine neue Grundsteuerhöhe entstehen.

Bis Ende 2024 darf die Grundsteuer nach dem alten Modell noch erhoben werden, zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Nun steht die Finanzverwaltung vor der Aufgabe, zum neuen Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 sämtliche in Deutschland befindliche Immobilien (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen und andere Immobilienarten) neu zu bewerten. Dies sollen rund 34 Millionen Immobilien sein. Dabei ist unerheblich, wie und ob die Immobilie genutzt wird.

Die neue Erklärung zur Feststellung

Die Werte zum Feststellungszeitpunkt der neuen Grundsteuer sind für die nun zu erfolgende Erklärung maßgeblich. Die muss in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 für jede Immobilie einzeln bei der Finanzverwaltung elektronisch abgegeben werden. Aufforderungen zur Abgabe dieser Erklärungen werden nicht verschickt, dies geschieht durch öffentliche Bekanntmachung und ist für alle verbindlich. Der Steuerpflichtige muss einige Parameter elektronisch übermitteln, wie Grundstücksgröße, Wohnfläche und Baujahr. Aus diesen Angaben wird dann der neue Grundsteuerwert (ehemals Einheitswert) und dann der Grundsteuermessbetrag errechnet. Diese beiden Bescheide sollten genau geprüft werden, denn nur an dieser Stelle kann gegen das Ergebnis Einspruch ein-

› MEHR ONLINE ZUR GRUNDSTEUERREFORM

Beiträge zur neuen Grundsteuer finden Sie auf unserer Spezial-Seite www.hug-neukoelln.de/grundsteuer

Grundsteuerreform: Eigentümer müssen aktiv werden
Zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 müssen Immobilieneigentümer eine Grundsteuererklärung abgeben.
Suchcode: 2204-01rs

Grundbucheinsicht: Was das Grundbuch verrät
Was ist das Grundbuch, welche Funktionen hat es und was verraten dessen Einträge über das jeweilige Grundstück und deren Immobilien?
Suchcode: 2204-02rs

Neue Grundsteuer: wer, wann, was und wie viel?
Gezahlt werden muss die neue Grundsteuer zwar erst ab 2025. Aktiv werden müssen Eigentümer aber bereits jetzt.
Suchcode: 2203-01rs

› MEHR ONLINE ZU VERERBEN UND VERSCHENKEN

Beiträge zu Steuer-Aspekten beim Vererben oder Verschenken einer Immobilie finden Sie auf www.hug-neukoelln.de/erbe

Pflicht: Erbschaft dem Finanzamt melden
Erben haben eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Finanzamt. Doch was muss man wie und bis wann melden?
Suchcode: 2202-01rs

Schenkung einer Immobilie: Wann ergibt sie Sinn?
Zu Lebzeiten Immobilien zu übertragen, kann einige Vorteile mit sich bringen. Vor allem, wer die gewährten steuerlichen Freibeträge alle zehn Jahre aufs Neue und in voller Höhe nutzt, kann Vermögenswerte steuervermeidend auf die nächste Generation übertragen.
Suchcode: 2203-02rs

Die Immobilie in der Erbschaftsteuer
Teil 1: Die steuerliche Bewertung des Mehrfamilienhauses
Suchcode: 2111-01rs
Teil 2: Steuervorteile für selbstnutzende Eigentümer
Suchcode: 2112-01rs
Teil 3: Freibeträge und Steuerklassen
Suchcode: 2201-01rs

Spekulationsteuer-Vermeidung – so kann es gehen
Eine Eigentümerin wollte hohe Spekulationsteuern vermeiden und verschenkte ein Grundstück je zur Hälfte an ihre Kinder, die es verkauften. Eine unzulässige Steuergestaltung?
Suchcode: 2111-02rs

Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel

Egal ob Hauskauf, Erbe oder Schenkung: Bei einem Eigentümerwechsel greift die Sanierungspflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Doch in welchen Fällen muss was saniert werden? Und bis wann? Und welche Förderungen gibt es?

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Ob Kauf oder Übernahme einer Bestandsimmobilie – bei einem Eigentümerwechsel – und darunter fällt auch eine Erbschaft – hat derjenige, der das Gebäude übernimmt, die Pflicht, die gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Sanierungen durchzuführen. Ein- und Zweifamilienhäuser, die der Verkäufer bereits am 1. Februar 2002 bewohnt hat, waren bislang von bestimmten Sanierungspflichten befreit. Hier kann für Käufer und Erben ein hoher Sanierungsaufwand anfallen. Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach dem 1. Februar 2002 neu errichtet wurden oder bei denen seitdem schon ein Eigentümerwechsel stattfand, sollten die energetischen Anforderungen erfüllen. Ebenso müssen Mehrfamilienhäuser den Mindestanforderungen nach dem GEG bereits entsprechen.

Es empfiehlt sich, mögliche Sanierungspflichten schon vor dem Hauskauf oder dem Übergang auf die nächste Generation zu klären.

von staatlichen Förderungen profitieren: Die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien fördert die *Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)*.

Förderungen nutzen

Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle – wie zum Beispiel die Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke – werden zu 20 Prozent gefördert. Der Austausch der Heizung wird mit Zuschüssen von bis zu 45 Prozent belohnt. Egal ob Einzelmaßnahme oder Komplettsanierung, der Zuschuss steigt um weitere fünf Prozent, wenn Sanierer gemeinsam mit einem Energieexperten einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen. Dieser wird zu 80 Prozent bezuschusst.

Zwei-Jahres-Frist

Handelt es sich um ein unsaniertes Ein- oder Zweifamilienhaus, haben Neueigentümer zwei Jahre Zeit, um den Sanierungspflichten aus dem GEG nachzukommen. Wer also noch im Jahr 2021 ein solches Haus als Wohn- oder Anlageimmobilie erbt oder kauft, das noch nicht dem aktuellen Standard entspricht, muss es spätestens im Jahr 2023 modernisieren.

Welche Sanierungspflichten müssen nachgeholt werden?

Das GEG schreibt drei Sanierungspflichten vor, die Neueigentümer gegebenenfalls nachholen müssen:

- › Oberste Geschossdecken oder Dach dämmen: Die oberste Geschossdecke einer beheizten Wohnung zu einem nicht ausgebauten und unbeheizten Dachraum muss gedämmt werden – zumindest dann, wenn diese Decke zugänglich ist und sie die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nicht erfüllt. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das Dach gedämmt wird.
- › Alte Heizkessel erneuern: Für viele Öl- und Gasheizungen ist nach 30 Jahren Laufzeit Schluss. Betroffen von der Sanierungspflicht aus dem § 72 des GEG sind sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen dürfen dagegen weiterlaufen.
- › Warmwasserführende Rohre dämmen: Ungedämmte Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen müssen in unbeheizten Räumen gedämmt werden.

Im Endeffekt kann die Übernahme eines älteren Hauses durchaus nennenswerte Kosten nach sich ziehen. Um teure Überraschungen zu verhindern, empfiehlt es sich daher, mögliche Sanierungspflichten schon vor dem Hauskauf oder dem Übergang auf die nächste Generation abzuklären. Nach dem neuen GEG ist der Käufer eines Hauses mit nicht mehr als zwei Wohnungen ohnehin verpflichtet, sich nach Übergabe des Energieausweises durch den Verkäufer um ein kostenloses Beratungsgespräch bei einem zugelassenen Energieberater zu bemühen. Hierbei können die vorgeschriebenen Sanierungspflichten erfragt werden. Gleichzeitig können Sanierer

Weitere Informationen zu den Fördermöglichkeiten finden Sie bei der BAFA, Kurzlink: <https://t1p.de/bafa362>

Original-Link in der Online-Version, Suchcode: 2111-01br

› MEHR ONLINE ZU
BAUEN · SANIEREN · INSTANDHALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Studie: Viele Wasserschäden durch Montagefehler

Fast jeder zweite Wasserschaden durch Wasserleitungen an Gebäuden hat eine stümperhafte Montage als Ursache. Suchcode: 2202-01br

Rohrbruch – was nun? Wasserschäden beheben

Ein Rohrbruch entsteht oft im Verborgenen, kann Wände oder Böden durchfeuchten und zu Folgeschäden führen. Wie erkennt man ihn und was ist im Falle des Falles zu tun? Suchcode: 2202-02br

Kellersanierung: Abdichten und trockenlegen

Feuchte Keller sind vor allem in Altbauten ein Problem. Wer sanieren möchte, sollte zunächst die Ursachen feststellen. Suchcode: 2203-02hl

Bauflation: Baustoffe stark verteuert

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und höhere Energiepreise haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Suchcode: 2204-01br

Regionale Förderungen: Passende Fördertöpfe finden

In Deutschland gibt es über 6.000 öffentliche Förderprogramme in Form von Zuschüssen oder Darlehen für Neubau- und Sanierungsvorhaben – meist mit lokalem Bezug. Doch wie findet man sich im Förderdschungel zurecht? Suchcode: 2204-02br

Neue Kehr- und Überprüfungsverordnung

Schornsteinfeger müssen Nachrüstpflichten bei Heizungsanlagen prüfen.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik Haus & Grund Deutschland

Am 1. Januar 2022 ist die geänderte Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) in Kraft getreten. Mit der Neuordnung wurden die Gebührentatbestände für beliebige Bezirksschornsteinfeger aus dem vormaligen Energieeinsparrecht (EnEV) an die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben – wie etwa der Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 – ergänzt. Darüber hinaus wurden weitere Gebührenlücken geschlossen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die sonstigen Arbeitsgebühren des Gebührenverzeichnisses in Anlage 3 der KÜO.

Einbauverbot Ölheizkessel

Für die Überprüfung der Beschränkungen beim Einbau eines neuen Ölheizkessels ab 1. Januar 2026 wurde für die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger ein neuer Gebührentatbestand eingeführt. Hierfür wurde ein Gebührensatz von 10,0 Arbeitswerten (AW) festgesetzt.

Verschlechterungsverbot für Heizungs- und Klimaanlage

Bei der Überprüfung des Verschlechterungsverbots für Heizungs-, Kühl- oder Lüftungsanlagen unterscheiden sich zukünftig die Gebühren danach, ob das Überprüfungsergebnis positiv oder negativ ausfällt. Da der Aufwand für den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister bei Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot erheblich höher ist, wurde die Gebühr für diesen Fall von 5,0 auf 30,0 AW heraufgesetzt.

Nachrüstung Heizungssteuerung

Für die Überprüfung der Pflicht zur Nachrüstung einer Zentralheizung mit Einrichtungen zur Begrenzung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von der Außentemperatur und der Zeit in bestehenden Gebäuden wurde ein neuer Gebührentatbestand eingeführt. Die Gebühr hierfür wurde auf 7,0 AW festgesetzt. Die Pflicht für den Eigentümer zum Einbau einer Heizungssteuerung besteht bereits seit den 1990er Jahren. Die Regelung aus der damaligen Heizungsanlagenverordnung wurde später in das Energieeinsparrecht (vormals EnEV und heutige GEG) übernommen. Bisher musste der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nur neue Heizungsanlagen bei der ersten Feuerstättenschau überprüfen. Nunmehr gilt die Prüfpflicht auch bei Bestandsanlagen.

Außerbetriebnahme alter Heizkessel und Dämmung von Leitungen sowie Armaturen

Bisher gab es für die Überprüfung der Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Standardheizkessel und der Pflicht zur Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen nur einen gemeinsamen Gebührentatbestand. Dieser wurde nun aufgeteilt und eigene Gebührentatbestände geschaffen. Die vormalige Gebühr von 3,0 AW wurde auf jeweils 1,5 AW festgesetzt und damit nicht erhöht.

Bauliche Maßnahmen

Für die anlassbezogene Überprüfung der Verbrennungsluftversorgung und Abgasführung einer Heizungsanlage nach baulichen Maßnahmen wie beispielsweise dem Einbau von fugendichten Fenstern oder Türen wurde ein neuer Gebüh-

rentatbestand eingeführt. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem Zeitaufwand, wobei der Gebührensatz je Arbeitsminute 0,8 AW beträgt. Die Gebühr ist jedoch pro Nutzungseinheit gedeckelt: bei einer Überprüfung nach Aktenlage auf 35,0 AW und bei einer Überprüfung mit Termin vor Ort auf 45,0 AW. Die Verpflichtung, den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger nach baulichen Veränderungen hinzuzuziehen, ist nicht neu. Bisher sind nur Gebühren angefallen, wenn das Ergebnis negativ ausfiel oder wenn eine anlassbezogene Überprüfung durch Gefährdung der Betriebs- oder Brandsicherheit oder bei Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen notwendig wurde.

Weitere Hinweise in der Online-Version dieses Beitrags
Suchcode: 2201-01te

> MEHR ONLINE ZU TECHNIK & ENERGIE

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Photovoltaik: Eignet sich mein Dach für eine Anlage?

Diese Frage stellt sich Hauseigentümern, die sich für eine Solaranlage interessieren. Solarkataster im Internet können eine erste Orientierungshilfe bieten – leider noch nicht in allen Regionen Deutschlands.

Suchcode: 2204-02te

Energetisch modernisieren: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Was im Neubau zum Standard gehört, ist in der Sanierung von Gebäuden nicht immer umsetzbar: ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Es gibt verschiedene Einbaumöglichkeiten und unterschiedlich geeignete Systeme.

Suchcode: 2203-01te

Heizkosten senken und teure Reparaturen vermeiden

Heizungen sollen effektiv arbeiten, Energie sparen und besonders in der kalten Jahreszeit zuverlässig für behagliche Wärme sorgen. Daher ist eine jährliche Wartung sinnvoll.

Suchcode: 2202-03hl

Heizungstausch: Überholen oder erneuern?

Eine moderne, effiziente Heizungsanlage ist wichtiger denn je – angesichts gestiegener Rohstoffpreise und dem politischen Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Wer modernisiert, erhält staatliche Zuschüsse.

Suchcode: 2202-04hl

Wärmepumpe nur im Niedertemperatur-Haus effizient

Wärmepumpen gelten als Wegbereiter der Wärmewende, weil sie Wohnungen mit grüner Energie beheizen. Effizient arbeiten die Stromheizungen aber nur in energieeffizienten Häusern. Wer seine alte Ölheizung gegen eine Wärmepumpe austauscht, muss den Heizbedarf massiv senken.

Suchcode: 2202-05hl

Die Rolle des Verwalters nach der WEG-Reform

Mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts vom Dezember 2020 hat sich die Rolle der Verwaltung in der Wohnungseigentümergeinschaft verändert. Zwar ist und bleibt die Hausverwaltung ein Dienstleister für die Gemeinschaft. Sie wurde mit der Gesetzesänderung jedoch zum Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und bekam grundsätzlich mehr Kompetenzen eingeräumt.

Von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht Haus & Grund Deutschland

Eine der bedeutendsten Veränderungen ist die Neuregelung zu den Handlungsbefugnissen. Waren diese bisher in § 27 WEG a.F. abschließend aufgezählt, regelt nun eine Generalklausel mit unbestimmten Rechtsbegriffen die Befugnisse der Verwalter.

Mehr Befugnisse für Verwalter

Danach ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen *oder*
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Letzteres sah auch das alte Recht vor. Neu ist die Nummer 1. Was darunter zu verstehen ist, wird je nach Gemeinschaft unterschiedlich zu bewerten sein. Denn je größer eine Wohnanlage ist, desto mehr Entscheidungsbefugnisse wird die Verwaltung haben. Kleinere Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen dürften aber nach dem Willen des Gesetzgebers in der Regel von der Generalklausel umfasst sein, wenn nicht die Gemeinschaft etwas anderes beschlossen hat. Das ist nämlich unproblematisch möglich. Die Kompetenzen des Verwalters können und sollten per Beschluss erweitert oder eingeschränkt werden. Damit kann die WEG individuell entscheiden, wozu sie ihren Verwalter ermächtigen und was sie selbst machen will.

Im Außenverhältnis, also gegenüber den Dienstleistern oder Banken, hat die Einschränkung zum Schutz des Rechtsverkehrs jedoch erst einmal keine Wirkung. Der Verwalter ist vollumfänglich vertretungsbefugt, § 9b Absatz 1 WEG. Ausgenommen sind Kredit- und Grundstücksgeschäfte. Schutzlos bleibt die WEG aber dennoch nicht. Agiert der Verwalter über seine im Innenverhältnis bestimmten Befugnisse hinaus, ist der Vertrag mit dem Dritten zwar wirksam zustande gekommen. Die WEG kann jedoch den Verwalter in Anspruch nehmen; er macht sich schadensersatzpflichtig.

Eine der wichtigsten Neuerungen: Wohnungseigentümer können die Verwaltung jederzeit abberufen.

Mehr Rechte für Eigentümer

Das neue WEG-Recht sieht umgekehrt auch mehr Rechte für die Eigentümer vor. Das wichtigste Recht ist dabei die jederzeitige Möglichkeit der Wohnungseigentümer, den Verwalter oder die Verwaltung abzuernufen. Bis zum 30. November 2020 war dies nur möglich, wenn wichtige Gründe vorlagen. Das waren zum Beispiel das wiederholte Nichtstellen der Jahresabrechnung oder das Nichtführen der Beschlussammlung. Nun bedarf es keines Grundes mehr. Mit der Abberufung endet die Organstellung des Verwalters, nicht aber zwangsweise der mit ihm geschlossene Verwaltervertrag. Dieser kann nur dann auch fristlos gekündigt werden, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Er endet nach einer Abberufung jedoch automatisch nach spätestens sechs Monaten.

Verwalter müssen Kenntnisse nachweisen

Neu ist auch, dass die WEG nun grundsätzlich verpflichtet ist, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen, da nur dies *ordnungsgemäßer Verwaltung* entspricht. Ausnahmen bestehen für WEGs mit höchstens acht Einheiten, in denen ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Aber auch bei diesen Gemeinschaften kann mit einem Drittel Quorum die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt werden.

Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. In Kraft tritt diese Pflicht am 1. Dezember 2022 für Verwalter, die neu berufen werden. Eine Person, die bereits beim Inkrafttreten der WEG-Novelle am 1. Dezember 2020 Verwalter einer WEG war, gilt gegenüber dieser WEG bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

Suchcode: 2204-04vv

> MEHR ONLINE ZU WOHNUNGSEIGENTUM

Hausgeld: Die Nebenkosten in der WEG sind Pflicht

Jede Immobilie kostet Geld – beim Kauf und im Unterhalt. Wohnungseigentümer zahlen dafür Hausgeld, eine Art Nebenkosten. Das Geld wird in die Bewirtschaftung, die Pflege und den Erhalt des Gemeinschaftseigentums investiert.

Suchcode: 2107-mwuho1

Abberufung des Verwalters

Grundsätzlich kann ein Verwalter jederzeit durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft abberufen werden.

Suchcode: 2107-mwuho4

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Einigen für die Gemeinschaft

Mediation kann WEG-Konflikte friedlich lösen

Suchcode: 2107-mwuho5

Die Vertreterversammlung: so kommen Eigentümer und Verwaltung zu Beschlüssen

Die Corona-Pandemie machte Eigentümerversammlungen so gut wie unmöglich. Die Gemeinschaften konnten wichtige Projekte nicht in Angriff nehmen. Die Vertreterversammlung ist ein Mechanismus, um die notwendigen Beschlüsse dennoch herbeizuführen.

Suchcode: 2107-mwuho6

Sanierungsblockaden auflösen

Divergierende Interessen und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten: Sanierungsvorhaben in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) durchzuführen, ist oft kein einfacher Entscheidungsprozess. Seit der WEG-Reform können Modernisierungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

In WEG treffen viele Persönlichkeiten, Interessen und Lebenssituationen aufeinander. Unterschiedliche Prioritäten der verschiedenen Parteien verhindern oder verzögern manch ein Sanierungsvorhaben. Dachgeschossparteien sind beispielsweise eher an einer Dachdämmung interessiert, Eigentümer einer Erdgeschosswohnung priorisieren die Dämmung der Kellerdecke. Die Altersstruktur kann sich ebenso auswirken: Für junge Familien mit Kindern haben Vorhaben mit einem langfristigen Nutzen einen höheren Stellenwert als für Senioren, die nicht mehr umfangreich in die Zukunft ihrer Wohnung investieren wollen oder können.

Sanierungsblockaden auflösen

Bauliche Maßnahmen, zu denen auch Modernisierungen und wohl auch modernisierende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zählen, können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das Fassen von Beschlüssen ist mit der WEG-Reform deutlich einfacher geworden. Lediglich die Finanzierung kann noch Hindernisse bereithalten. Denn grundsätzlich gilt, dass derjenige zahlen muss, der auch für die Maßnahme stimmt.

Förderungen nutzen

Eigentümergeinschaften können allerdings auch von der *Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)* profitieren. Wird das Haus komplett energetisch saniert und erreicht einen guten Effizienzhausstandard, sind bis zu 50 Prozent Förderung möglich. Bei energetischen Einzelmaßnahmen, etwa Dämmungen, neue Wärmeschutzfenster, Lüftungsanlagen und Heizungen, gibt es zwischen 20 und 55 Prozent.

Energieliefer-Contracting als Alternative

Soll zum Beispiel die Heizungsanlage ausgetauscht werden und will mindestens eine Partei aus der WEG keine Eigenmittel einbringen, kann sich die Gemeinschaft auch einen Partner für das Modell Energieliefer-Contracting suchen. Dabei übernimmt ein Energiedienstleister oder Energieversorger – die Planung, Ausführung und Finanzierung der neuen effizienten oder erneuerbaren Heizungsanlage. Anschließend versorgt dieser Contractor über einen festgelegten Zeitraum die Bewohner des Gebäudes mit Wärme aus der neuen Anlage oder auch mit Strom, wenn es sich um ein Blockheizkraftwerk (BHKW) handelt. Die Bewohner zahlen dem Contractor währenddessen den zuvor vereinbarten Wärmepreis. So wird das Unternehmen über den Zeitraum hinweg für den Aufwand, für die Wartung und den Betrieb sowie das damit verbundene Risiko entschädigt. Die Bewohner profitieren von der klimafreundlicheren Gebäudetechnik, niedrigen Energiekosten und einer zuverlässigen Versorgung. Nach der Vertragslaufzeit kann zumeist der Vertrag verlängert oder die Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie übernommen werden.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Suchcode: 2112-03vv

> BEITRÄGE ONLINE ZU WOHNUNGSEIGENTUM

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Eigentümerversammlung: Alle Eigentümer müssen teilnehmen können

Werden einige Eigentümer aufgrund der Corona-Pandemie von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sind alle gefassten Beschlüsse nichtig. Dies entschied das Amtsgericht Hannover.

Suchcode: 2201-06rs

Untergemeinschaften in WEG: Stellplatzeigentümer müssen Fundamentsanierung bezahlen

Bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Mehrhausanlagen werden oft weitgehend selbständige Untergemeinschaften gebildet. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im November 2021 (V ZR 204/20) entschieden, dass dies auch dann für Tiefgaragen möglich ist, wenn diese das Fundament der Wohngebäude bilden.

Suchcode: 2203-01vv

BGH: Eigentümer kann sich gegen Störungen seines Sondereigentums selbst wehren

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine bisherige Rechtsprechung zur Prozessführungsbefugnis von Sondereigentümern bestätigt: Nach der WEG-Reform können Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB, die auf Abwehr von Störungen seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen.

Suchcode: 2202-03vv

Getrennte Wohnungseigentümer: Nutzungsentschädigung auch bei Arbeitssuchenden

Wenn verheiratete Wohnungseigentümer sich trennen, ist ein Zusammenleben in der bisherigen gemeinsamen Wohnung meist nicht mehr möglich. Nach § 1361b BGB kann daher einer der Ehegatten verlangen, dass ihm die Wohnung zur alleinigen Nutzung überlassen wird, wenn nur so eine unbillige Härte vermieden werden kann. Dem anderen Ehegatten steht dann allerdings in der Regel eine Nutzungsentschädigung zu.

Suchcode: 2204-02vv

Gemeinschaftseigentum: Sanierungspflicht auch bei hohen Kosten

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann sich nicht von ihrer Pflicht zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums befreien, indem sie es so lange verfallen lässt, bis die Kosten für die Sanierung extrem hoch sind – folgt aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom Oktober 2021.

Suchcode: 2112-02vv

Verwalterhonorar: Pauschale jährliche Erhöhung ist unwirksam

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um vier Prozent vorsieht, benachteiligt eine Wohnungseigentümergeinschaft, der Verbraucher angehört, unangemessen und ist daher unwirksam. Das urteilte das Landgericht Frankfurt/Main im Juni 2021.

Suchcode: 2112-04vv

Online-Service für Mitglieder

www.hug-neukoelln.de

Formular-Service

Nützliche Arbeitshilfen auf der Website und/oder der Geschäftsstelle: Mietverträge, Mieterhöhungserklärungen, Bürgschaftserklärungen, Wohnungsabnahmeprotokolle u. v. m. – auf dem neuesten rechtlichen Stand, teilweise gegen Kostenbeteiligung

Wertermittlung Ihrer Immobilie

Sachverständigennachweis auf Anfrage

Mietersolvenz-Check

Der Verein ist Mitglied bei Creditreform. Kostenpflichtige Auskünfte über Schufa-Eintragungen betreffend Mietinteressenten können über die Geschäftsstelle eingeholt werden.

Vermieter-Rechtsschutz

Mitglieder erhalten günstige Konditionen bei Abschluss eines Rechtsschutzversicherungsvertrags über Haus & Grund Berlin-Gruppenvertrag beim Roland Rechtsschutz.

Interessenvertretung und Unterstützung

Interessenvertretung für private Eigentümer (grundlegende bzw. themenbezogene Bereiche) gegenüber Politik und Verwaltung, Mietervertretern u. a. Stellen; Information und Beratung der Mitglieder über allgemeine Entwicklungen, die ihre Interessen betreffen

Haus & Grund Berlin-Neukölln

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Berlin-Neukölln e. V.

Vorstand

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| 1. Vorsitzender: | Dr. Carsten Brückner |
| 2. Vorsitzende: | Annette Beccard |
| Schatzmeister: | Gunther Hildebrandt |
| Beirat: | Lars Irrgang, Hans-Jürgen Ottho |

Geschäftsstelle

Kienitzer Straße 12 (Eingang Ecke Bornsdorfer Straße)
12053 Berlin-Neukölln

Telefon: 030 687 13 97

Fax: 030 681 06 73

E-Mail: info@hug-neukoelln.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Mi, Fr: 09:00 - 13:00 Uhr

Do: 14:00 - 18:00 Uhr



Franziska Krischok,
Informatikkauffrau,
Geschäftsstelle, Mitglieder-Service



Annette Beccard,
Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

DR. CARSTEN BRÜCKNER VERMIETEREXPERTE

- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Inhaber Adler & Bär Hausverwaltungen
- Fachkraft Rauchwarnmelder DIN 14676

Hermannstraße 161 • 12051 Berlin

Telefon: 030 629 88 73

E-Mail: info@vermieterexperte.de

www.vermieterexperte.de

Gebrüder Schibor

MALERMEISTER

Inh. Hans-Jürgen Ottho

Wohnungsrenovierung

auch Einzelzimmer
Bauten · Fassaden

Treppenhäuser
Fußbodenbeläge

Delbrückstraße 62
12051 Berlin-Neukölln

Tel.: (030) 684 69 44
Fax: (030) 685 70 85

Ihre Anzeige

Mit einer Anzeige im *Infoblatt* erreichen Sie zielgerichtet einen interessierten Leserkreis. Alle über 1.200 Mitglieder von Haus & Grund Berlin-Neukölln erhalten eine gedruckte Ausgabe im Abonnement. Außerdem sind Sie auf der Website www.hug-neukoelln.de präsent.

Von der Handwerkskammer Berlin
öffentlich bestellt und vereidigt
Sachverständiger für das
Tischlerhandwerk



Michael Thieß

Mobil 0172-300 70 32

Tel. 030-6808 6030

Beratungen
Privatgutachten
Gerichtsgutachten
Beurteilung von Versicherungsschäden
Erstellung von Leistungsverzeichnissen / Ausschreibungen
insbesondere für * Fenster und Türen aus Holz und Kunststoff

Tischlerei Thieß GmbH

- * Türen
- * Fenster
- * Reparaturen
- * Innenausbau
- * Denkmalpflege



Niemetzstr. 47/49 • 12055 Berlin
tischlerei@thiess.de

Tel. 030-6844094 * Fax 030-6857018

J. Gurk
ELEKTROBAU
schnell · preiswert · zuverlässig



seit 1971

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Alarmanlagen ■ Altbau-Spezialist ■ Speicherheizungen ■ Steigleitungen ■ Klingel- und Sprechanlagen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinschaftsantennen ■ Wohninstalltionen ■ Industrie- und Gewerbeanlagen ■ Reparaturschnelldienst ■ Videoüberwachung |
|--|---|

✓ Festpreisangebote kostenlos
www.gurk-elektrobau.de

624 20 58
Fax 624 80 25

12047 Berlin (Neukölln) · Pannierstraße 8



RECHTSANWÄLTE
HILDEBRANDT

Gunter Hildebrandt

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Walterstraße 26 • 12051 Berlin
Telefon: 030 / 233 67 99-0 • Fax: -1
eMail: info@kanzleihildebrandt.de

www.kanzleihildebrandt.de

Immobilienbetreuung aus einer Hand



HAUSVERWALTUNG
HILDEBRANDT
seit 1950

Walterstraße 26 • 12051 Berlin
Telefon: 030 / 314 92 999 • Fax: 314 92 998
eMail: info@hv-hildebrandt.de

www.hv-hildebrandt.de



Rechtsberatung

Mietrecht (Mietverträge, Mietminderungen/-erhöhungen, Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Abmahnungen, Kündigungen u. a.), Wohnungseigentumsrecht (Rechte und Pflichten, Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Abrechnungen), Nachbarrecht, Pacht- Grundstücks-, Erbrecht
Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 jeden Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr
Gunther Hildebrandt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 jeden Dienstag



Steuerberatung

Steuerrecht, Vermietung & Verpachtung mit Abschreibungen, Kaufpreisaufteilung, steuerliche Erb- und Schenkungsfragen; Fragen vor dem Kauf oder durch den Verkauf; gewerblicher Grundstückshandel u. v. m.
Dipl.-Kfm. Ronald Köbe, Steuerberater
 Beratungstermine online oder individuell



Finanzierungsberatung

Alle Fragen der Immobilienfinanzierung (Modernisierung, Kauf, Umschuldung, Darlehen u. a.); Thema Bausparen; Hilfe bei Kauf und Verkauf
Mike Redenz, LBS-Bezirksleiter
 Beratungstermine online oder individuell



Versicherungsberatung

Sachversicherungen für Privat- und Geschäftskunden: Wohngebäudeversicherung, Hausratversicherung, Feuerversicherung u. a. m.
Frank Blankenfeld, Versicherungsfachwirt
 Beratungstermine individuell



- Unsere Experten-Berater stehen Ihnen rund um Ihre Immobilie zur Seite – dieser Service ist für Mitglieder kostenlos.
- Zur Zeit finden die Beratungen telefonisch oder per E-Mail statt.
- Beratungstermine finden Sie online auf www.hug-neukoelln.de. Abweichende Termine können individuell vereinbart werden.
- Für jede Beratung ist eine Anmeldung über die Geschäftsstelle (telefonisch oder per E-Mail) erforderlich.

Bauberatung

Geplante Baumaßnahmen (genehmigungsfrei oder -pflichtig), geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, Verbesserung von Schall- und Wärmedämmwerten, Baumängel, Wohnungsaufmaße nach 2. Berechnungsverordnung
Dipl.-Ing. Jürgen Papke, Architekt BDB
 Beratungstermine online oder individuell



Beratung rund um Fenster und Türen

Fenster und Türen aus Holz oder Kunststoff; energetische Maßnahmen im Zuge einer Fenstermodernisierung; Lüftungskonzepte nach Fenstererneuerung; Wärmeschutz-



fenster im Baudenkmal
Michael Thieß, Tischlermeister und vereidigter Sachverständiger für das Tischlerhandwerk
 Beratungstermine individuell

Beratung Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

Dachfenstereinbau, energetische Dachsanierung, neueste techn. Standards, Fassaden- und Schornsteinverkleidungen, Abdichtung/Sanierung von Flachdächern, Schieferarbeiten, Dachwartungen u. a.
Danny Manneck, Dachdeckermeister und DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Bauschadenbewertung, IQ-ZERT-zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsschäden
 Beratungstermine individuell



Gebäudeenergieberatung

Betriebs- und Brandsicherheit von Feuerstätten, Energieeffizienz von Gebäuden und technischen Einrichtungen, Abgasmessungen, baurechtliche Auflagen



Jessica Baschin, Schornsteinfegermeisterin und Gebäudeenergieberaterin
Peter Lehmann, Schornsteinfegermeister, zertifizierter Gebäudeenergieberater und Thermograf
 jeden Mittwoch 17:00 - 18:00 Uhr

KÖBE
 STEUERBERATER

Diplom-Kaufmann Ronald Köbe
 Steuerberater
 zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)
 Wulffstraße 7 · 12165 Berlin
 Tel.: 030 / 628 92 30 · Fax: 030 / 625 50 81
 E-Mail: koebe@stb-koebe.de

www.stb-koebe.de

H & V Bauausführungen GmbH

Altbausanierung, Maurer-, Fliesen- und Fassadenarbeiten
 Mittelbuschweg 6-7
 12055 Berlin (Neukölln)
 Tel.: 030 680 852 49 – Fax: 030 680 852 50
 Mobil 0173 207 24 16

IMMOBILIENVERWALTUNG SIXDORF

PERSÖNLICHE VERWALTUNG
 VON MIETSHÄUSERN



Kerstin Sixdorf
 Rechtsanwältin

Neue Kantstraße 14 (Am Lietzensee) · 14057 Berlin
 Tel.: 030 364 346 87 · E-Mail: hv-sixdorf@t-online.de

CO₂

Stufenmodell für CO₂-Preis in Mietverhältnissen gefordert

Haus & Grund Deutschland fordert die Ampelkoalition heute auf, bis zum 31. Januar 2022 ein Stufenmodell für die Beteiligung der Vermieter an den CO₂-Kosten beim Heizen von Mietwohnungen vorzulegen. Wenn der Vermieter mitzahlen soll, darf dies nicht unabhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes geschehen. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, sollen von der Kostenbeteiligung befreit sein. Bei den beiden schlechtesten Effizienzklassen wäre eine maximal hälftige Beteiligung denkbar und in dem Bereich dazwischen entsprechend gestuft.

Ampel-Koalition erweist dem Klimaschutz einen Bärendienst

„Mit der geplanten Aufteilung zwischen Mietern und Vermietern erweist die Ampelkoalition dem Klimaschutz einen Bärendienst.“ So kommentiert Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die bekannt gewordenen Pläne der Bundesregierung zur Aufteilung des CO₂-Preises auf Heizöl und Gas zwischen Mietern und Vermietern. Die Aufteilung führe dazu, dass Mieter viele weitere Jahre energetisch schlechtere Wohnungen nachfragen, weil diese für sie nach wie vor günstiger sein werden. Eine weiterhin vollständige Umlage der Kosten hätte dazu geführt, dass Anbieter klimaneutraler Wohnungen schneller einen Vorteil am Markt gehabt hätten.

Haus & Grund fordert Entlastung aller Energieverbraucher

Haus & Grund Deutschland fordert die Bundesregierung auf, noch in diesem Jahr ein Pro-Kopf-Klimageld auf den Weg zu bringen. „Angesichts des steigenden Gaspreises ist eine Rückzahlung der staatlichen Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung dringend geboten“, betonte Verbandschef Kai Warnecke. Die Abschaffung der EEG-Umlage und der einmalige Heizkostenzuschuss für Geringverdiener seien nicht ausreichend.

Abkehr von Sektorzielen dringend notwendig

Die Klimaschutzpolitik der vergangenen Jahre ist gescheitert. Zu dieser Einschätzung kommt Haus & Grund Deutschland nach den vom Umweltbundesamt vorgelegten Zahlen zu den CO₂-Emissionen im vergangenen Jahr. Von den für jeden Wirtschaftssektor exakt festgelegten Minderungszielen und damit verbundenen Sofortmaßnahmen bei einer Zielverfehlung muss Abstand genommen werden. Private Eigentümer benötigen jetzt unmittelbar individuelle Sanierungsberatungen, Informationen über in Kürze regional zur Verfügung stehende erneuerbare Energien, nachhaltige Baustoffe und geeignete Technologien sowie die finanziellen Mittel für klimaschützende Investitionen.

Mehr auf www.hug-neukoelln.de
Suchcode: 2203-co2