



Änderungen der Kautionsanlage
Der richtige Umgang
mit zusätzlichen Kosten

Erneuerbare Energien
Wie sollen wir künftig heizen?

Klimaneutraler
Gebäudebestand

Wir brauchen
praxistaugliche
Regelungen

Haus & Grund-Energieexpertin
Corinna Kodim erläutert das
geplante Entlastungspaket
der Bundesregierung



Veranstaltungen	03
Jubiläen	03
Politik	04
Steuern	06
Politik	07
Technik & Energie	08
Vermieten & Verwalten	10
Wohnungseigentum	12
Bauen · Sanieren	
Instandhalten	13
Kontakt & Service	14
Experten-Berater	15
Die Zahl zum Schluss	16

POLITIK

Bundesrat will
kommunales
Vorkaufsrecht
ausweiten

04

STEUER

Grundsteuer:
Das steht jetzt an

06

> 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 🔍



TECHNIK & ENERGIE

Erneuerbare
Energien: Wie sollen
wir künftig
heizen?

08

VERMIETEN & VERWALTEN

Änderungen der
Kautionsanlage –
der richtige Umgang
mit zusätzlichen
Kosten

10



POLITIK

Entlastungspaket der
Bundesregierung:
Wir brauchen
praxistaugliche
Regelungen

07

Haus & Grund Berlin-Neukölln
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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: DIGNUS.DE Medien GmbH
Anzeigenbuchung: 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.

14. September 2022
Mitgliederversammlung
 Themen in Vorbereitung,
 Referenten angefragt

16. November 2022
Mitgliederversammlung
 Themen in Vorbereitung,
 Referenten angefragt

Die Mitgliederversammlungen finden wie gewohnt statt im Hotel Mercure, Hermannstraße 214-216, Eingang Rollbergstraße, 12049 Berlin, Beginn jeweils um 19.00 Uhr. Für die Teilnahme ist eine Anmeldung erforderlich. Die Teilnahmeplätze sind begrenzt, Anmeldungen werden nach ihrem Eingang berücksichtigt. Alle Versammlungen werden unter den dann jeweils aktuellen Coronaschutzmaßnahmen durchgeführt.

Info-Veranstaltungen (online)

28. Juli 2022
**Schönheitsreparaturen
 vor, während und nach
 der Mietzeit**

13. Oktober 2022
**Der Tod des Mieters und
 Wechsel von Mietern im
 laufenden Mietverhältnis**

Die 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 Januar
 bis März 2022

SEIT 10 JAHREN MITGLIED

Dieter Hemkemeyer
 Stephanie Neuberg-Schönborn
 Bruno Richtzenhain
 Hans-Joachim Wolff
 Inge Riecke
 Claas Vorhoff
 Dr. Saskia Stierlin
 Edeltraud Städter-Becker
 Dr. Claude Lukusa
 Renate Feldhus
 Annette Spiekermann-Karaca
 Jan Knaack
 Romy Korduan
 Steffen Karas
 Doris Edler
 Marianne Niedack-Nad
 Henrik Waber
 Oskar Kusterer
 Claudia Vetter

SEIT 20 JAHREN MITGLIED

Dr. Volker Pawliska
 Birgit Volbach
 Gabriele Alisch
 Manfred Wiechmann

SEIT 25 JAHREN MITGLIED

Marianne Irmeler
 Bernd Böttcher
 Rudolf Janzen
 Dr. Walter Bujard
 Gabriela Schönrock
 Ingo Seubert
 Horst Bittler
 Valerie Groth

SEIT 30 JAHREN MITGLIED

Vera Voigt
 Jochen Behrens
 Horst Türcke
 Jörg Wille
 Dr. Eberhard Röseler

SEIT 40 JAHREN MITGLIED

Brigitte Schmidt

Jubiläen ab April 2022
 werden in der nächsten
 Ausgabe veröffentlicht.

Landesverbandstag

6. Juli 2022 · Grand Hyatt Berlin



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
 Berlin

Klimaneutrale Immobilie Chancen und Risiken



Informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen rund um Photovoltaik, ressourcenschonendes Heizen, Wasserstoff, Fördermöglichkeiten und vieles mehr.

- > Vorträge hochkarätiger Fachleute
- > begleitende Ausstellung entsprechender Branchen



Die Info-Veranstaltung steht Mitgliedern und Interessenten offen. Die Teilnahme ist kostenlos.

Information und Anmeldung:
www.haus-und-grund-berlin.de/lvt22

Bundesrat will kommunales Vorkaufsrecht ausweiten

Eigentlich hatte ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die bisherige Praxis zum Vorkaufsrecht als rechtswidrig eingestuft. Nun hat der Bundesrat einen Vorstoß gemacht, bei dem das kommunale Vorkaufsrecht sogar ausgeweitet und verschärft werden soll.

Von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Haus & Grund Deutschland

Bei seiner Sitzung am 8. April fasste der Bundesrat eine sogenannte EntschlieÙung – eine Art Initiative, die sich an die Bundesregierung richtet: Das kommunale Vorkaufsrecht soll vor allem in Milieuschutzgebieten ausgeweitet und verschärft werden. Mit anderen Worten: Das Baugesetzbuch (BauGB) soll so angepasst werden, dass das eigene Handeln legitimiert wird. Macht sich die Politik nun die Welt, wie sie ihr gefällt?

Der Hintergrund

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 9. November 2021 war ziemlich eindeutig: Der bisherigen Praxis zum Vorkaufsrecht wurde weitgehend die Grundlage entzogen. Eine Immobiliengesellschaft hatte gegen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts geklagt, nachdem das Berliner Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausübte. Das Bezirksamt rechtfertigte den Vorkauf mit der Begründung, dass im Anschluss an die Veräußerung die Wohnungen aufgewertet und die Mieten erhöht oder die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt würden. Man wollte also der Gefahr begegnen, dass ein Teil der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werde.

Das BVerWG entschied jedoch, dass der Beklagte, also die landeseigene Wohnungsgesellschaft, sein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB für das im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gelegene Grundstück nicht ausüben durfte. Nach § 26 Nummer 4 Alternative 2 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das

Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird.

Mieterschutz wird im BGB geregelt

Wenn die Sache rechtlich so eindeutig ist, stellt sich die Frage, weshalb Vertreter der Politik sich so hartnäckig an das Instrument des Vorkaufsrechts klammern. Die Antwort liegt wohl in der Tatsache begründet, dass Kommunen das städtebauliche Instrument des Milieuschutzes und das daraus resultierende Vorkaufsrecht häufig missbrauchen, um damit Mieterschutz zu betreiben. Dafür hat es der Gesetzgeber aber nicht vorgesehen. Mieterschutz findet im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und nicht im BauGB statt.

Die Milieuschutzsatzung verfolgt das Ziel, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu stabilisieren, um sie vor städtebaulichen Missständen zu bewahren. Dies zu Mieterschutz umzudeklarieren ist nicht nur untauglich, sondern birgt die Gefahr einer Zwei-Klassengesellschaft unter Mietern, die sich scharf an der Grenze eines Satzungsgebietes orientiert.

Vorkaufsrechte werden politisch zudem dazu missbraucht, eine kommunale Bodenvorratspolitik zu etablieren oder einen kommunalen Wohnungsbestand zu begründen. Kommunale Vorkaufsrechte sind jedoch einzig ein Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Planung einer Kommune. Die politischen Versäumnisse bei der Mobilisierung von Bauland und das teilweise Fehlen einer vorausschauenden Boden- und Wohnungspolitik kann nicht geheilt werden, indem man in die Rechte und Handlungsoptionen von Eigentümern eingreift.

Alles andere als fair

Als fair gilt, wer sich den allgemeinen Regeln des Zusammenlebens entsprechend verhält. Ein fairer Politiker müsste sich demnach den Regeln des demokratischen Zusammenlebens entsprechend verhalten.

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

Diese Fairness nehmen die Minister Habeck (Bündnis 90/Die Grünen), Geywitz (SPD) und Buschmann (FDP) für sich in Anspruch, weil sie beschlossen haben, die Umlagefähigkeit des CO₂-Preises zulasten der Vermieter einzuschränken.

Der CO₂-Preis soll eigentlich lenken: weg von fossiler Energie hin zu erneuerbaren Energiequellen – durch Preisdruck. Und er soll eigentlich Ordnungsrecht und Zwang als alternative politische Mittel entbehrlich machen. Diese beiden Ansätze werden durch die Bundesregierung ignoriert. Die Ampelregierung setzt neben dem CO₂-Preis auch auf Zwang wie die Nutzungspflicht von 65 Prozent erneuerbarer Energie in allen neu eingebauten Heizungen ab 2024. Und statt Lenkung allein, macht der CO₂-Preis auch arm,

denn die Bundesregierung kassiert die Einnahmen, anstatt sie den Bürgern zu erstatten. Gleichzeitig blockiert sie die Energiewende, weil sie zum Beispiel keine praktikablen Lösungen für den Mieterstrom ermöglicht.

Es ist alles andere als fair, die finanziellen Folgen und Fehler der eigenen Politik auf eine Gruppe von Menschen abzuwälzen. Das mag der Hoffnung entsprechen, von der großen Zahl der Mieter wiedergewählt zu werden. Dem Anspruch einer Demokratie, den Interessen aller Menschen gerecht zu werden, entspricht dies nicht. Fair wäre gewesen, die Mieter nicht auf Kosten der Eigentümer zu entlasten, sondern durch ein jährliches Klimageld.

Suchcode: 2205-01pw

Die Gefahr von Milieuschutzgebieten

Ein weiteres großes Problem der bisherigen Praxis des Vorkaufs in Milieuschutzgebieten besteht darin, dass Privatpersonen vom Kauf abgehalten werden. Der Immobilienerwerb in einem Milieuschutzgebiet mit entsprechenden Vorkaufsverhandlungen mit der Kommune sind nur noch für unternehmerische Immobilienprofis auf Augenhöhe machbar. Privatpersonen haben diese Ressourcen in der Regel nicht.

Es gibt allerdings eine Vielzahl an Gründen, weshalb die gesamte Praxis der Ausweisung von Milieuschutzgebieten und nicht nur das aus dem Milieuschutz hervorgehende Vorkaufsrecht sehr fragwürdig ist. Zunächst sollte nämlich klar sein, dass Milieuschutz nicht vor Veränderungen in der Bewohnerschaft schützt. Milieus verändern sich immer und überall. Haushalte erleben sozialen Auf- und Abstieg, sie wachsen durch Partnerschaft oder Nachwuchs und schrumpfen durch Trennung, Auszug der Kinder oder dem Tod von Haushaltmitgliedern. Das alles verändert ständig die Zusammensetzung der Bevölkerung völlig unabhängig von baulichen Aufwertungsprozessen.

Absurd: Grotteske Milieuschutz-Beschränkungen wie das Verbot von Hänge-WCs und bodentiefen Fenstern gelten auch für selbstgenutztes Wohneigentum.

Zudem sollte man sich dessen bewusst sein, dass es kein ökonomisches Gesetz oder Automatismus ist, dass bauliche Aufwertung zwangsläufig zu Verdrängung führt. Diese Argumentation wird jedoch immer ins Feld geführt, ohne einen Nachweis tatsächlicher Verdrängung zu führen. Die Bundesregierung hat im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes selbst zugegeben, dass es keine studien- oder evidenzbasierten Erkenntnisse über den tatsächlichen Zusammenhang von Aufteilungen und Verdrängungen gibt.

Natürlich findet vereinzelt Verdrängung statt. Die bestehende Faktenlage widerspricht aber der Annahme, dass Verdrängung in Deutschland ein zentrales Problem für Mieter darstellt. Studien zeigen für Berliner Innenstadtbezirke eine

berechnete durchschnittliche Verdrängungsrate, also die Umzüge, die eine Reaktion auf immobilienwirtschaftliche Aufwertung waren, von nur 4,1 Prozent. Die laut einer zusätzlichen Umfrage erhobene Verdrängungsrate in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte liegt bei nur 2,1 Prozent im Jahr.

Milieuschutz hemmt Klimaschutz

Problematisch wird das Thema Milieuschutz auch im Hinblick auf die Klimaschutzziele, da Milieuschutz die Eigentümer beim Klimaschutz beschränkt. Durch Abwendungsvereinbarungen wird energetische Sanierung nur auf dem gesetzlich geforderten Niveau erlaubt. Da jedoch lediglich Maßnahmen über dem gesetzlichen Niveau von der KfW gefördert werden, kommt diese Regelung einem Ausschluss von den Förderprogrammen gleich.

Am absurdesten scheint jedoch die Tatsache, dass die Beschränkungen einer Milieuschutzsatzung auch für selbstgenutztes Wohneigentum gelten. Die teilweise grottesken Festlegungen, wie beispielsweise ein Verbot von Hänge-WCs oder bodentiefen Fenstern, sind auch für Selbstnutzer bindend. Ganz gleich, ob sie jemals beabsichtigen,

mit ihrer Wohnung etwas anderes zu tun, als sie selbst zu bewohnen.

Alle Fakten sprechen gegen die Ausweisung von Milieuschutzgebieten und zeigen die mitunter verheerenden Folgen des kommunalen Vorkaufsrechts auf. Der gesunde Menschenverstand ließe daher erwarten, dass die Bundesregierung nicht auf die Entschließung des Bundesrats zur Verschärfung eben jener nutzlosen bis schädlichen Instrumente eingeht. Die Erfahrung lehrt jedoch, dass bei gewissen Themen weder evidenzbasierte Argumentation noch rechtliche Vorschriften die Politik beeinflussen.

Suchcode: 2206-06pw

› MEHR ONLINE ZU POLITIK

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Christian Dürr (FDP): Deutschland steht vor gewaltigen Herausforderungen

Der Krieg in der Ukraine hat dazu geführt, dass wir vor großen Herausforderungen bei der Aufnahme von Flüchtlingen stehen. Aber auch aus energiepolitischer Sicht wird ein sehr kurzfristiger Paradigmenwechsel in unserem Land eingeleitet und viele ambitionierte Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag müssen daher neu bewertet werden. Vor diesem Hintergrund haben wir mit Christian Dürr, dem Fraktionsvorsitzenden der Freien Demokraten, gesprochen. Moderiert von Maximilian Flüge ist das Originalgespräch im Haus & Grund-Podcast nachzuhören.

Suchcode: 2206-02pw

Städte- und Wohnungsbau: Mobilisierung privater Eigentümer

Haus & Grund-Vereine haben ein großes Potenzial, eine tragende Rolle bei der Mitgestaltung kommunaler Städte und Wohnungsbaupolitik einzunehmen.

Suchcode: 2205-05pw

Engagement im Beirat für zukunftsfähige Innenstädte

Zusammen mit der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie weiteren Verbänden setzt sich Haus & Grund im *Beirat Innenstadt* für zukunftsfähige Innenstädte und Zentren ein.

Suchcode: 2205-04pw

Grundsteuer: Das steht jetzt an

Nach und nach stellen die Finanzverwaltungen der Bundesländer jetzt die Formulare für die Grundsteuerwert-Erklärungen in das elektronische Steuerportal *Elster* ein. Einige Länder wollen in den nächsten Monaten Informationsschreiben mit schon vorhandenen Daten zum Grundstück an die Eigentümer versenden.

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik Haus & Grund Deutschland

Zwar muss erst ab 2025 die Grundsteuer nach neuer Berechnungsmethode gezahlt werden. Die Finanzämter beginnen aber schon jetzt mit den Vorbereitungen dafür. Auch die Immobilieneigentümer sollten jetzt alle vorhandenen Informationen zu ihrer Immobilie zusammenstellen. Denn beim Bundesmodell wird zum Beispiel das Baualter abgefragt und es sind auch Angaben zu erfolgten Kernsanierungen notwendig. Grundbuch- und Flächenangaben werden in allen Bundesländern erforderlich sein.

Fristverlängerung nur mit guter Begründung

Der Zeitraum für das Ausfüllen und Abgeben der Grundsteuererklärung von Anfang Juli bis Ende Oktober 2022 ist sehr kurz und fällt zudem in die Urlaubszeit. Die Frist wird aller Voraussicht nach nicht automatisch verlängert. Ein Antrag auf eine Fristverlängerung ist aber möglich. Das funktioniert aber nur vor Fristablauf und mit guter Begründung, warum welche Unterlagen nicht innerhalb der Frist verfügbar sind. So kann etwa die Schwierigkeit, bestimmte Angaben wie die Fläche oder das Baualter zu recherchieren oder Grundbuchunterlagen anzufordern, ins Feld geführt werden.

Liegen dem Eigentümer nicht alle Informationen zum Gebäude vor, kann man versuchen, beim örtlichen Bauamt die Bauakte einzusehen. Auskünfte zum Bodenrichtwert erteilt der Gutachterausschuss. Viele Bundesländer wollen auch von sich aus Unterstützung durch Geoportale geben. Dort sollen dann die Bodenrichtwerte kostenlos abgerufen werden können. Ob und inwieweit das wirklich funktioniert, bleibt aber abzuwarten und auch, ob überhaupt rechtzeitig alle Bodenrichtwerte verfügbar sein werden.

Elektronische Übermittlung ist der Regelfall

Die elektronische Abgabe der Erklärung ist der vorgesehene Regelfall in allen Bundesländern. Wer sich nur eine Steuererklärung auf Papier-Formularen zutraut, sollte es mit einem Härtefall-Antrag bei dem für seine Immobilie zuständigen Lagefinanzamt versuchen. Dieser Antrag kann formlos gestellt werden, muss aber eine Begründung enthalten. Inzwischen haben die Finanzverwaltungen der Bundesländer ihr Internet-Informationsangebot auf der gemeinsamen Internetseite grundsteuerreform.de gebündelt.

Bescheide kommen ab 2024

Die ersten Bescheide über den künftigen Grundsteuerbetrag sollen nach den Plänen der Finanzverwaltungen im ersten Halbjahr 2024 verschickt werden. Voraussichtlich im zweiten Halbjahr legen die Gemeinden dann die Hebesätze fest. Erst dann erfährt der Eigentümer, wie hoch seine Grundsteuer konkret ab 2025 ausfallen wird. Gegen den ersten Bescheid, also den Grundsteuerwertbescheid, kann nur innerhalb eines Monats nach Erhalt Einspruch eingelegt werden. Das gilt unabhängig davon, wann der Grundsteuerbescheid mit dem Zahlbetrag beim Eigentümer eintrifft.

Suchcode: 2205-01rs

› MEHR ONLINE ZUR GRUNDSTEUERREFORM

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

› MEHR ONLINE ZU STEUERN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Grundsteuerreform: Welche Angaben müssen wann und wie übermittelt werden?

Der Zeitplan für die für alle Immobilieneigentümer verpflichtende Abgabe der Steuererklärung zur Grundsteuerreform steht: Ab 1. Juli bis 31. Oktober 2022 sind die Angaben an das zuständige Finanzamt zu übermitteln.

Suchcode: 2206-01rs

KfW-Mittel ausgeschöpft: Erneuerter Förderstopp

Nachdem es im Januar zu einem Förderstopp von Neubauten nach dem KfW-Standard *Effizienzhaus 55* kam, konnten Hausbauer am 20. April 2022 wieder Anträge bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) stellen. Die Mittel waren schon nach einigen Stunden ausgeschöpft.

Suchcode: 2206-04pw

EEG-Umlage: Abschaffung früher als gedacht

Die Umlage zur Förderung des Ökostroms nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG-Umlage) soll bereits ab Juli 2022 entfallen. Das entlastet Verbraucher bei der Zahlung der Stromrechnung zumindest ein wenig.

Suchcode: 2205-03rs

Bewohnter Kleingarten: Verkauf ohne Spekulationssteuer?

Der spekulationssteuerfreie Grundstücksverkauf innerhalb der Zehn-Jahres-Frist setzt die eigene Wohnnutzung voraus. Aber fällt unter diese Wohnnutzung auch das baurechtswidrige dauerhafte Bewohnen eines Gartenhauses in einer Kleingartenanlage ohne Hausnummer?

Suchcode: 2205-02rs

Entlastungspaket der Bundesregierung: Wir brauchen praxistaugliche Regelungen

Um die Bürger von stark steigenden Kosten unter anderem für Strom und Heizung zu entlasten, plant die Bundesregierung nach dem im Sommer in Kraft tretenden Wegfall der EEG-Umlage ein weiteres Entlastungspaket. Mit einem Gaskesselaustauschprogramm und einer Wärmepumpen-Offensive soll nun die Unabhängigkeit von Gasimporten und der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand beschleunigt werden.

Details erläutert Haus & Grund-Energieexpertin Corinna Kodim im Gespräch mit Anna Katharina Fricke.

Mit dem Gaskesselaustauschprogramm und der Wärmepumpen-Offensive wird im Entlastungspaket für die Sanierung von alten Gas- und Ölheizungen geworben. Stellen diese Programme einen Anreiz für Eigentümer dar?

Das hört sich erstmal gut an. Es kommt aber auf die konkrete Umsetzung an. Das Gaskesselaustauschprogramm soll im Bundesprogramm für effiziente Gebäude (BEG) geregelt werden. Doch die einzuhaltenden Richtlinien dieses Programms sind selbst für Energieexperten oft zu kompliziert. Hier brauchen wir deutlich einfachere und praxistaugliche Regelungen, die insbesondere auch die vielen privaten Haus- und Wohnungseigentümer verstehen. Die Förderung mit einer Wärmepumpenoffensive bei Industrie und Handwerk zu kombinieren, ist durchaus sinnvoll. Andernfalls läuft die Förderung ins Leere. Sowohl die nötigen Wärmepumpen müssen in ausreichender Menge und Qualität verfügbar sein als auch ausreichend geschultes Personal für Planung, Einbau und Betrieb. Da unmöglich alle älteren Gaskessel in kurzer Zeit ausgetauscht werden können, muss das Programm unbedingt verstetigt werden, also mindestens über zehn Jahre laufen.



Der Austausch von 20 Jahre alten Heizungen soll gefördert werden. Wie hoch muss eine solche Prämie sein?

Haus & Grund hatte bereits der alten Bundesregierung eine Umweltprämie für den Austausch alter Heizkessel vorgeschlagen. Diese sollte die Differenz zwischen dem bloßen Austausch gegen ein modernes Gasbrennwertgerät und dem Systemwechsel auf eine Wärmepumpe ausgleichen, ansonsten steigen die Wohnkosten für die Bewohner deutlich. Aktuell kostet eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für ein Einfamilienhaus etwa das Dreifache eines Gasbrennwertgerätes. Der Austausch einer alten Gasheizung gegen ein modernes Brennwertgerät kostet heute etwa 10.000 Euro, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mindestens 26.000 Euro und eine Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren rund 35.000 Euro. Nur wenn die Wärmepumpe bestimmte Effizienzwerte erfüllt, gibt es beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einen Zuschuss von 35 Prozent der Investitionskosten.

Die meisten Wohngebäude für Mieter sind ältere Bestandsimmobilien. Kann man diese so einfach mit neuen Heizanlagen, wie zum Beispiel Wärmepumpen, ausstatten?

Nein, auf keinen Fall. Diese Gebäude müssten zunächst ertüchtigt werden. Dazu müssen Gebäudehülle und Heizflächen optimiert werden, damit das Gebäude ausreichend mit einer Niedertemperaturheizung – wie sie die Wärmepumpe darstellt – beheizt werden kann. Bestehende Gebäude werden in

der Regel mit einer Gas- oder Ölheizung beheizt, die an kalten Wintertagen mit Vorlauftemperaturen von 70 Grad Celsius betrieben werden. Wärmepumpen arbeiten nur effizient bei Temperaturen von 40 bis maximal 55 Grad Celsius im Vorlauf.

Sind also weitere Investitionen nötig wie der Einbau neuer Fenster, einer Wärmedämmung oder einer Fußbodenheizung?

Ja, auf jeden Fall. Allerdings bedeutet das nicht, dass das ganze Haus gedämmt und die komplette Heizung erneuert werden muss. Oftmals reicht es aus, die oberste Geschossdecke oder das Dach, die Kellerdecke und gegebenenfalls eine unsanierte Außenwand zu dämmen. Fenster sollten zumindest über eine Zweischeiben-Isolierverglasung verfügen. Ideal für Wärmepumpen wäre eine Fußbodenheizung. Diese lässt sich allerdings in Bestandsgebäuden selten nachrüsten. Häufig genügt es jedoch, in kritischen Räumen einzelne vorhandene Heizkörper durch größere Heizflächen zu ersetzen – beispielsweise Radiatoren. Das Ganze verursacht auf jeden Fall Kosten, die mit den erreichbaren Energiekosteneinsparungen oder über die aktuellen Mieteinnahmen nicht finanziert werden können. Deutlich teurer wird es, wenn der

Gesetzgeber über den sogenannten „Niedertemperatur-ready-Standard“ hinausgeht und auf die Einhaltung von hohen Effizienzhausstandards festhält.

Ist denn der Austausch der Heizanlage für Vermieter überhaupt eine Option?

Anhand unserer jährlichen Vermieterbefragung lässt sich erkennen, dass die Heizungserneuerung eine der häufigsten Modernisierungsmaßnahmen ist. In mehr als 36 Prozent aller Wohnungen wurde die Heizung während der letzten zehn Jahre modernisiert.

Ziel der Ampel-Regierung ist es, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizungsanlage zu 65 und ab 2030 zu 80 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Halten Sie das für realistisch?

Nein, das ist kein realistisches und auch kein sinnvolles Ziel. Das Potenzial von Quartierslösungen und auch die zukünftige Nutzung von klimaneutralen kommunalen Wärme- oder Gasnetzen wird damit abgewürgt. Stattdessen werden Gebäudeeigentümer gezwungen, mit teuren Einzelmaßnahmen ihre Heizungen auf erneuerbare Energien umzustellen. Richtig wäre, zuerst eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung durchzuführen und dann zu schauen, wo Einzellösungen erforderlich bleiben oder erwünscht sind.

Suchcode: 2206-05pw



Erneuerbare Energien: Wie sollen wir künftig heizen?

Laut Plänen der Ampelkoalition soll ab 2024 jede Heizung, die neu eingebaut wird, mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Doch wie soll das gehen? Vor allem Eigentümer von älteren Immobilien stellt das vor zum Teil kaum lösbare Herausforderungen.

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

Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine hat uns die Problematik noch einmal besonders deutlich gemacht: Wir müssen unabhängiger von fossilen Energiequellen wie Öl und Gas werden. Aus politischen Gründen, aber auch aus Gründen des Klimaschutzes, brauchen wir umweltfreundlichere Alternativen, die den CO₂-Ausstoß im Bereich des Wohnens reduzieren.

Diesen Weg will die Ampelkoalition beschreiten und hat die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Frist nochmals verkürzt: Nun soll jede neue Heizung, die ab 2024 in Deutschland eingebaut wird, zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für viele Eigentümer von Altbauten mit schlecht gedämmter Gebäudehülle und denkmalgeschützten Gebäuden ist das allerdings eine kaum lösbare Aufgabe. Warum? Schauen wir uns die Alternativen zu Öl- und Gasheizungen an.

Den Großteil des Gebäudebestands für Wärmepumpen geeignet zu machen, übersteigt die finanziellen Möglichkeiten von vielen Eigentümern.

es überhaupt ausreichend gelingt. Zu dieser Gruppe gehören allerdings die meisten Wohngebäude in Deutschland. Etwa 80 Prozent sind älter als 35 Jahre.

Mit einem Austausch der Heizung allein ist es also nicht getan. Die Anschaffung einer Wärmepumpe kostet für ein Einfamilienhaus zwischen 15.000 bis 30.000 Euro. Eine Fassadendämmung kostet ein Vielfaches davon. Und was sollen eigentlich Eigentümer von denkmalgeschützten Immobilien oder Jugendstil-Gebäuden aus der Jahrhundertwende machen, bei denen aus baukulturellen Gründen eine Fassadendämmung nicht infrage kommt? „Für den Großteil des Gebäudebestands sind Wärmepumpen nicht geeignet“, sagt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Umwelt, Energie und Technik bei Haus & Grund Deutschland. „Diese Gebäude geeignet zu machen, übersteigt die finanziellen Möglichkeiten von vielen Eigentümern“. Daran kann auch die aktuelle KfW-Förderung nur wenig ändern.

Wärmepumpe

Die Heizung der Zukunft ist nach den Plänen der Ampelkoalition eine Wärmepumpe. Diese verbrennt für die Bereitstellung von Energie keine Energieträger, sondern gewinnt die Wärme unmittelbar aus ihrer Umgebung – dem Grundwasser, dem Erdboden oder aber der Umgebungsluft. Betrieben wird sie jedoch mit teurem Strom. Wird dieser günstig mit einer eigenen Fotovoltaikanlage erzeugt, gilt dies als eine perfekte Alternative zur Öl- oder Gasheizung. Für gut gedämmte Neubauten mit Fußbodenheizung ist sie dies tatsächlich.

Doch um Wärmepumpen auch in Bestandsgebäuden effizient und sparsam zu betreiben, braucht man möglichst großflächige Heizkörper wie etwa Radiatoren, eine Wandflächen- oder Fußbodenheizung und vor allem ein gut gedämmtes Gebäude. Ältere Gebäude mit klassischen Heizkörpern auf diese Weise zu erwärmen, bedarf dagegen großer Mengen an Strom, wenn

Fernwärme

Gebäude in urbanen Zentren sind oft an die Fernwärme angeschlossen und daher von der neuen Regelung nicht betroffen. Die meisten Anlagen zur Fern- und Nahwärme-Versorgung werden noch mit fossilen Brennstoffen betrieben. Diese Anlagen müssen aber erst ab 2030 mit einem Anteil von 50 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Doch diese Art der Wärmeversorgung steht nicht überall zur Verfügung. Die Wärme, die in einem Heizkraftwerk zentral erzeugt wird, muss schließlich über Rohrleitungen zu den Wohngebäuden transportiert werden. Solche Leitungsnetze sind nur in stark besiedelten Ballungsräumen rentabel. Außerhalb der Stadtzentren und in ländlichen Regionen gibt es sie nicht. Ob und wann ein Wohngebiet an solch ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen wird, steht nicht in der Macht von Eigentümern sondern der Kommune.

Biomasseheizungen

Biomasseheizungen, betrieben mit Pellets, Scheitholz- oder Hackschnitzel, galten bisher als zukunftssichere und umweltschonende Lösung. Schließlich handelt es sich bei Holz um einen nachwachsenden Rohstoff, der CO₂-neutral verbrennt. Für viele Altbauten, die aufgrund von Restriktionen nicht gedämmt werden können, wurden Pelletheizungen in letzter Zeit zu einer beliebten Option. Auch der Staat fördert Pelletheizungen als klimafreundliche Alternative zu Öl- und Gasheizungen im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ mit einem Zuschuss von bis zu 45 Prozent. Doch nun rät das Umweltbundesamt von Biomasseheizungen ab. Der Grund: Holzfeuerungen seien eine große Quelle für Feinstaubbelastung. „Für viele Eigentümer macht es das Heizungs-Chaos perfekt“, sagt Kodim. Wenn nun auch diese Option wegfiel, blieben immer weniger Alternativen.

Solarthermie

Viele Alternativen zu Öl und Gas bleiben nicht übrig. Da wäre die Solarthermie, mit der Wärme und Warmwasser erzeugt werden kann. Sie kann allerdings ein bestehendes Heizungssystem nur unterstützen. „Vor allem im Winter, wenn die Heizlast hoch ist, die Außentemperaturen niedrig sind und wenig Sonne scheint, ist die Ausbeute gering“, sagt Kodim. Zumeist können nur bis zu 15 bis 30 Prozent des jährlichen Wärmebedarfs durch eine Solarthermieanlage gedeckt werden. Die von der Politik geforderten 65 Prozent kann sie in jedem Fall nicht abdecken.

Brennstoffzellenheizung

Eine relativ neue Technik ist die Brennstoffzellenheizung. Sie erzeugt mithilfe von Wasserstoff Wärme und Strom. Dabei wird kein Brennstoff verbrannt, sondern die Energie aus einem elektrochemischen Prozess von Wasserstoff mit Sauerstoff gewonnen. Erst seit kurzer Zeit ist es möglich, diesen chemischen Prozess wirtschaftlich einzusetzen. „Die Geräte sind jedoch sehr teuer und lohnen sich nur bei einem geringen Wärmebedarf und vergleichsweise hohem Stromverbrauch“, sagt Kodim. Hinzu kommt: Als Wasserstoff-Lieferant wird heute meist Erdgas verwendet, von dem sich Deutschland möglichst bald verabschieden will.

Kurzum: Welche Wärmetechnologie für die eigene Immobilie geeignet, wirtschaftlich und zugleich ökologisch ist, darauf gibt es keine pauschale Antwort. Dies ist stets eine Einzelfallbetrachtung – und für manch einen Hauseigentümer gibt es gegenwärtig keine Option, um die 65-Prozent-Anforderung zu bezahlbaren Kosten zu erreichen.

Suchcode: *2205-02pw*

> MEHR INFORMATIONEN

Mehr Informationen auf dem Landesverbandstag von Haus & Grund Berlin am 6. Juli 2022.

Anmeldung: www.haus-und-grund-berlin.de/lvt22

Mehr zur 65-Prozent-Anforderung auf Seite 16.

> MEHR ONLINE ZU TECHNIK & ENERGIE

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Kabelfernsehen: Kosten sind bald nicht mehr umlegbar – was dann?

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzenbleiben wollen.

Suchcode: *2206-01te*

Interview: Glasfasernetze sind zukunftssicher

Internet über Glasfaser bietet zahlreiche Vorteile. Doch wie kommt die Faser in das Haus? Benedikt Kind, Leiter Grundsatzfragen Regulierung beim Bundesverband Breitbandkommunikation (BREKO), erklärt, wie Vermieter die Umrüstung angehen können und was sie dabei erwartet.

Suchcode: *2206-02te*

Glasfaser: Schnelles Internet, umlegbare Kosten

Immer mehr Vermieter entscheiden sich für einen Glasfaserausbau. Das bietet Mietern eine sehr schnelle, stabile Verbindung, die zum Beispiel für Online-Meetings oder das Fernsehen über das Internet sehr vorteilhaft sind. Doch können die Kosten dafür auf die Mieter umgelegt werden?

Suchcode: *2206-03te*

Photovoltaik: Sonne macht unabhängig

Auch wenn die Einspeisevergütung weiter sinkt, ist der Eigenverbrauch von selbst erzeugtem Solarstrom durchaus attraktiv – nicht zuletzt angesichts steigender Strompreise.

Suchcode: *2205-05hl*

Erneuerbare-Energien-Gesetz: Kommt jetzt der Durchbruch für Solardachanlagen?

Die Ampelkoalition will den Ausbau der erneuerbaren Energien beschleunigen. Mehr Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie genutzt werden. Dazu sollen bürokratische Hürden abgebaut und private Bauherren finanziell und administrativ nicht überfordert werden, so heißt es im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition. Was genau damit gemeint ist, bleibt auch nach dem als Osterpaket vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vorgelegten Entwurf zur Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) unklar.

Suchcode: *2205-01te*

Änderungen der Kautionsanlage – der richtige Umgang mit zusätzlichen Kosten

Da die Kreditinstitute Kautionskonten in der bisherigen Form nicht mehr fortführen, stellt sich für den Vermieter die Frage, wie mit bereits angelegten Kautionen umgegangen werden kann und wie die Kautionen künftig gehandhabt werden können – insbesondere im Hinblick auf den damit verbundenen erhöhten Kostenaufwand.

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

Zurzeit wenden sich Kreditinstitute an Vermieter und Verwalter, um Änderungen bei den vom Vermieter vorgenommenen Anlagen von Barkautionen herbeizuführen.

Dabei wird dem Vermieter mitgeteilt, dass Mietkautionskonten in der bisherigen Form nicht mehr neu angelegt bzw. fortgeführt werden und es wird angeboten, die beim Kreditinstitut geführten Kautionskonten zwecks Verwaltung dieser Konten auf eine beim Kreditinstitut hierfür neu geschaffene Online-Plattform zu übertragen. Für die Nutzung dieser Plattform entstehen Kosten, beispielsweise ein Grundbetrag in Höhe von monatlich 20 Euro zuzüglich eines Betrages von einem Euro oder mehr für jedes Mietkautionskonto.

Angesichts dieser Änderungen stellt sich für den Vermieter die Frage, wie mit bereits angelegten Kautionen umgegangen werden kann und wie die Kautionen zukünftig gehandhabt werden können – insbesondere im Hinblick auf den damit verbundenen erhöhten Kostenaufwand.

1. Allgemeines zur Mietsicherheit

Während des Mietverhältnisses entstehen eine Vielzahl von Ansprüchen des Vermieters gegenüber dem Mieter. Die meisten Ansprüche sind Zahlungsansprüche, die sich aus mietvertraglichen Vereinbarungen¹ oder aus einem vertragswidrigen Verhalten² des Mieters ergeben.

Während der Mieter in einem noch bestehenden Mietverhältnis ein großes Interesse daran hat, die Ansprüche des Vermieters zu erfüllen, um das Mietverhältnis ohne Störungen fortzusetzen, ist ein solches Interesse nach Beendigung des Mietverhältnisses und Herausgabe der Mietsache nicht mehr gegeben. Zum Ende der Mietzeit kann es zu einer Häufung von Zahlungsansprüchen kommen, bedingt durch die Einstellung von Mietzahlungen und die Rückgabe der Mietsache nicht frei von Mängeln, insbesondere nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Die Verfolgung von Forderungen ist mit einem nicht unerheblichen zeitlichen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Eine dem Vermieter zur Verfügung stehende Mietkaution ermöglicht ihm die Befriedigung der Ansprüche ohne eine aufwändige, insbesondere gerichtliche Anspruchsverfolgung³.

1 Zum Beispiel Ansprüche auf Mietzahlung und Ausgleich von Betriebskostenabrechnungen.

2 Zum Beispiel Ansprüche wegen vom Mieter verursachten Schäden an der Mietsache.

3 Eine gerichtliche Auseinandersetzung um die Kautionsanlage ist aber dennoch nicht ausgeschlossen, da der Mieter die Möglichkeit hat, der Vermieter gerichtlich auf die Rückzahlung der Mietkaution in Anspruch nehmen kann.

Der Vermieter ist berechtigt, mit den ihm zustehenden Ansprüchen die Aufrechnung gegen den dem Mieter zustehenden Kautionsrückzahlungsanspruch zu erklären. Genügt die Kautionsanlage der Höhe nach nicht, um alle Ansprüche des Vermieters abzudecken, kann der Vermieter entscheiden, ob er Restbeträge noch gerichtlich verfolgen möchte. Die Kautionsanlage spielt somit eine wichtige Rolle im Mietverhältnis, so dass auf eine solche Sicherheit nicht verzichtet werden sollte.

Der Vermieter hat keinen gesetzlichen Anspruch darauf, dass der Mieter dem Vermieter eine Kautionsanlage zur Verfügung stellt. Es ist daher erforderlich, dass zwischen den Mietvertragsparteien im Rahmen des Vertrages eine Kautionsvereinbarung getroffen wird. Eine solche Vereinbarung ist bei Abschluss des Mietvertrages zu treffen, da der Vermieter zu diesem Zeitpunkt noch ausreichende Einflussmöglichkeit bezüglich des Inhalts des Mietvertrages hat.

Der Vermieter darf eine Barkautionsanlage nicht in seinem Vermögen behalten, sondern muss sie bei einem Kreditinstitut zur Anlage bringen.

Während es in einem Geschäftsraummietverhältnis keine Obergrenze für eine zu vereinbarende Mietkaution gibt, ist für ein Wohnraummietverhältnis die gesetzliche Grenze einzuhalten. Danach darf die Mietsicherheit höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.⁴

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.⁵ Der Vermieter darf daher eine Barkautionsanlage nicht in seinem Vermögen behalten, sondern muss diese Kautionsanlage zwingend bei einem Kreditinstitut zur Anlage bringen.

Diese Kautionsanlagen sollen nunmehr mit dem eingangs erwähnten Ansinnen der Kreditinstitute einer Änderung unterworfen werden. Zu unterscheiden ist zwischen bereits vorhandenen Kautionsanlagen und neu zu vereinbarenden Kautionsanlagen.

2. Bisherige Kautionsanlagen

Bei bisherigen Kautionsanlagen ist als erstes die aktuelle mietvertragliche Vereinbarung auf ihre Wirksamkeit und ihren Inhalt hin zu überprüfen. Soweit in einem Mietvertrag zugun-

4 § 551 Absatz 1 BGB.

5 § 551 Absatz 2 BGB.

ten des Vermieters eine wirksame Kautionsvereinbarung ist, ist festzustellen, ob die Vereinbarung den Vermieter berechtigt, solche wie die hier in Frage stehenden Kosten an den Mieter weiterzugeben. Eine ausdrückliche Regelung hierzu sehen die wenigstens Formularmietverträge vor.

Im Zusammenhang mit der Frage nach der Tragung der sogenannten Negativzinsen hat der Verfasser die Ansicht vertreten, dass auch ohne eine ausdrücklich darauf gerichtete Vereinbarung der Mieter verpflichtet ist, die für die Kautionsanleihe bei einem Kreditinstitut anfallenden Kosten zu tragen.⁶ Die gesetzliche Regelung reicht als Rechtsgrundlage aus, so dass die mit der Anlage der Kautionsanleihe verbundenen Kosten vom Mieter verlangt werden können. Da diese Ansicht nicht unumstritten ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Vermieter bei einer gerichtlichen Geltendmachung der Kosten für die Kautionsanleihe gegenüber dem Mieter unterliegt.

3. Zukünftige Kautionen

Für zukünftige Mietsicherheiten ist zu entscheiden, ob der Vermieter (weiterhin) eine Barkautionsvereinbarung vereinbaren und entgegennehmen oder ob er auf eine andere Kautionsart ausweichen möchte.

a) Weiter Barkautionsvereinbarung

Möchte der Vermieter auch weiterhin vom Mieter eine Barkautionsvereinbarung vereinbaren, sind neben der Art und der Höhe der Mietsicherheit auch Regelungen über die Tragung der im Zusammenhang mit dem Kautionskonto entstehenden Kosten zu treffen. Insbesondere sollten Vereinbarungen darüber getroffen werden, wer die Kosten für die Einrichtung, die Auflösung und von der Bank erhobene laufende Kosten des Kautionskontos zu tragen hat.

Der Mieter sollte durch die Vereinbarung verpflichtet werden, die Kautionsanleihe auf die vereinbarte Höhe aufzustocken, wenn sich der Bestand der Kautionsanleihe während des Mietverhältnisses aufgrund einer Inanspruchnahme des das Konto führenden Kreditinstituts verringert. Werden vom Vermieter besondere Kosten vom Kreditinstitut unmittelbar abverlangt, ohne dass hierbei vom Kreditinstitut auf die Kautionsanleihe zugegriffen wird, sollte der Mieter durch die Vereinbarung verpflichtet werden, dem Vermieter die ihm vom Kreditinstitut abverlangten Beträge zu erstatten.

b) Zukünftig vom Mieter anzulegendes Kautionskonto
Der Vermieter hat auch die Möglichkeit, als Mietsicherheit ein vom Mieter auf dessen Namen einzurichtendes Sparkonto, dessen Guthaben zugunsten des Vermieters verpfändet worden ist, zu vereinbaren.

Bei dieser Art der Kautionsanleihe muss der Vermieter die zwischen dem Mieter und dem Kreditinstitut, bei dem das Konto angelegt wurde, getroffene Verpfändungsvereinbarung überprüfen. Das gilt insbesondere für die Bedingungen, unter denen eine Auszahlung des verpfändeten Betrages an den Vermieter

erfolgen soll. Die Auszahlung des Kautionsbetrages an den Vermieter darf nicht von weiteren Umständen abhängig gemacht werden außer von einem entsprechenden Abfordern durch den Vermieter. Insbesondere darf die Auszahlung eines Betrages von dem Kreditinstitut an den Vermieter nicht von einer zuvor beim Mieter einzuholenden Genehmigung abhängig gemacht werden.

Das für das vom Mieter eingerichtete Kautionskonto ausgestellte Sparbuch bzw. die Verpfändungsurkunde ist an den Vermieter auszuhändigen, damit er es bei Bedarf dem Kreditinstitut vorlegen kann.

Das für das vom Mieter eingerichtete Kautionskonto ausgestellte Sparbuch bzw. die Verpfändungsurkunde ist an den Vermieter auszuhändigen, damit er es bei Bedarf dem Kreditinstitut vorlegen kann.

4. Geltendmachung der Kosten gegenüber dem Mieter

Begehrt der Vermieter die Erstattung der im Zusammenhang mit der Anlage der Mietkaution entstandenen Kosten vom Mieter, sind diese als gesonderter Zahlungsanspruch geltend zu machen.

Die Einstellung dieser Kosten in die Betriebskostenabrechnung kommt nicht in Betracht. Die Kosten der Kautionsanleihe finden sich nicht wieder im Katalog des § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV; auch als sonstige Betriebskosten wird eine entsprechende Vereinbarung nicht

wirksam sein, da diese Kosten eher den Verwaltungskosten zuzuordnen sind, die nicht im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden können.

Suchcode: 2206-02cb

› MEHR ONLINE ZU VERMIETEN & VERWALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein Wohnraummietverhältnis und die Nutzung einer weiteren Grundstückseinrichtung durch den Mieter zwei rechtlich selbstständige Verträge sind?

Oft nutzt der Wohnraummieter weitere Grundstückseinrichtungen – getrennte Verträge sind vorteilhaft.

Suchcode: 2206-03cb

Vermietung an Flüchtlinge: Finanzministerium setzt Haus & Grund-Initiative um

Wer Wohnraum günstig an Ukraine-Flüchtlinge vermietet, hat keinen steuerlichen Nachteil zu befürchten.

Suchcode: 2206-01vv

Kündigung wegen Mietrückständen: Nur der Gesamtrückstand zählt

Ob ein Mietrückstand für zwei aufeinanderfolgende Termine so erheblich ist, dass er eine fristlose Kündigung rechtfertigt, richtet sich nur nach der Höhe des Gesamtrückstands. Eine Bewertung der einzelnen monatlichen Rückstände erfolgt nicht. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH).

Suchcode: 2205-01vv

6 Vgl. Brückner, GE 2021, 355, 358.

Vermietung von Eigentumswohnungen: Was sind die wichtigsten Eckpunkte?

Werden Eigentumswohnungen vermietet, müssen vorab viele Entscheidungen getroffen werden. Denn es bedarf eines zuverlässigen Mieters und eines guten, rechtssicheren Mietvertrags.

Von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht Haus & Grund Deutschland

Ein geeigneter Mieter muss nicht nur sachliche Voraussetzungen erfüllen, wie zum Beispiel eine ausreichende Bonität, sondern auch weiche Faktoren – insbesondere sollte er in die Strukturen des Hauses passen. Denn nichts ist schlimmer, als ständig Unstimmigkeiten zwischen dem Mieter und den übrigen Eigentümern klären zu müssen.

Teilungserklärung prüfen

Wurde ein Mieter gefunden, muss geklärt werden, ob die Teilungserklärung einen Zustimmungsvorbehalt der Miteigentümer oder der Verwaltung vorsieht. Ist dies der Fall, ist die Zustimmung zwingend einzuholen. Ablehnen können die Eigentümer in der Regel nur aus wichtigen Gründen.

Der Mietvertrag

Sind diese Formalitäten geklärt, geht es an die Erstellung des Mietvertrags. Grundsätzlich unterscheidet er sich nicht von einem für eine Wohnung in einem Mietshaus oder für ein Einfamilienhaus. Dennoch gibt es einige Dinge zu beachten, um nachträgliche Unstimmigkeiten bereits von vornherein zu vermeiden. Neben Selbstverständlichkeiten wie Regelungen zur Miethöhe und Kündigung sowie zu Schönheitsreparaturen, war es bei Mietverträgen für Eigentumswohnungen lange Zeit notwendig, darauf zu achten, dass die Verteilungsschlüssel mit denen der Wohnungseigentümergeinschaft übereinstimmen. Wurde nämlich nicht auf den Abrechnungsschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Bezug genommen, musste bei der Jahresabrechnung immer eine Umrechnung erfolgen, was einen großen Mehraufwand darstellte. Seit der WEG-Reform 2020 ist dies hinfällig. Wird nichts Gegenteiliges geregelt, gelten für vermietete Eigentumswohnungen die jeweiligen Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft. Weiterhin problematisch ist allerdings der Umgang mit Gebrauchs- oder Nut-

zungsregelungen im Haus. Häufig findet man in Wohnungseigentümergeinschaften Regelungen zur Tierhaltung oder zur Gartennutzung, die mietrechtlich nicht durchsetzbar sind. An dieser Stelle sollte genau geprüft werden, was wirksam in den Mietvertrag übernommen werden kann und was nicht. Gibt es Kollisionen, sollte bestenfalls vorab mit dem Mieter eine Lösung gefunden werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

WEG-Regelungen sind unter Umständen mietrechtlich nicht durchsetzbar und sollten daher nicht Teil des Mietvertrags sein.

Die Hausordnung

Auch eine Hausordnung kann bei der Vermietung von Wohnungseigentum knifflig sein. Ist sie als Anlage Teil des Mietvertrags, kann sie nachträglich nicht einseitig geändert werden. Beschließt die Eigentümergeinschaft jedoch nachträglich eine neue Hausordnung, kann sie dem Mietverhältnis ohne die Zustimmung der Mieter nicht mehr

zur Grundlage gemacht werden. Besser ist daher, die Hausordnung nicht zu einem Teil des Mietvertrags zu machen, sondern sie zum Beispiel auszuhängen. Dann können auch im Nachhinein einseitige Änderungen seitens des Vermieters zur Umsetzung von Beschlüssen vorgenommen werden.

Aufklärung

Es ist sinnvoll, aber nicht verpflichtend, die Mieter einer Eigentumswohnung darauf hinzuweisen, dass auch sie Pflichten gegenüber der Gemeinschaft haben. So haben sie beispielsweise Maßnahmen zu dulden, die der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums dienen, wenn diese rechtzeitig – auch durch die Gemeinschaft – angekündigt wurden. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, müssen geduldet werden, wenn sie spätestens drei Monate vor Beginn angekündigt wurden.

Suchcode: 2206-02vv

> MEHR ONLINE ZU WOHNUNGSEIGENTUM

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Abberufung des WEG-Verwalters – Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers?

Nach der WEG-Reform kann der Verwalter jederzeit und ohne einen bestimmten Grund durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer abberufen werden. Doch bedeutet dies auch, dass ein einzelner Eigentümer dies durchsetzen kann?

Suchcode: 2206-03vv

Unwirtschaftliche Solaranlage – Energieberater muss haften

Das OLG Düsseldorf hat entschieden, dass die mit der Planung einer Solaranlage beauftragten Energieberater für fehlerhafte Wirtschaftlichkeitsberechnungen haften. Dies gilt zumindest dann, wenn die Anlage bei Kenntnis dieses Fehlers nicht beauftragt worden wäre.

Suchcode: 2205-03vv

Flüchtlingsunterbringung in der Eigentumswohnung

Angesichts der Kriegssituation in der Ukraine und nach Deutschland Flüchtlingen fragen sich Wohnungseigentümer, wie sie unterstützen können. Was ist bei der Zurverfügungstellung einer Wohnung zu beachten?

Suchcode: 2205-02vv



Streit mit dem WEG-Verwalter

„Mir ist völlig egal, wie Sie das anstellen. Aber schaffen Sie mir ja endlich diesen Verwalter vom Hals.“ So oder ähnlich lauten Mandantenaufträge einzelner Wohnungseigentümer oder ganzer Wohnungseigentümergeinschaften, die mit ihrem Verwalter im Clinch liegen. Dies führt dann zu der Prüfung, wie man den Verwalter aus dem Amt drängen kann. Die Gründe für entstandene Streitigkeiten sind dabei vielfältig. Sehr häufig sind Gemengelagen für beide Parteien – Verwalter und Eigentümer – eine belastende Situation. Die Broschüre stellt auf der Basis der WEG-Reform von 2020 die relevantesten Fälle aus der Praxis vor. Zur besseren Orientierung werden bisherige Vorschriften und Rechtslagen dem neuen Recht gegenübergestellt. Sie lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschuss des Verwalters“ aus. Dabei kann es aus Gründen der Ausgewogenheit keinem Zweifel unterliegen, auch seine Möglichkeiten der „Selbstverteidigung“ dagegen vorzustellen. Betrachtungen zu einem effektiven und möglichst streitverhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der forensischen Praxis des Autors, aus der Rechtsprechung zur Trennung von missliebig gewordenen Verwaltern sowie zu deren Möglichkeiten einer Gegenwehr runden die Darstellung ab.

Autor: Dr. Hans Reinold Horst
2. Auflage 2022 · 16,95 Euro · ISBN: 978-3-96434-029-0
Suchcode: 2206-01anz



Nachbarstreit im Wohnungseigentum

„Ein Verhalten von Wohnungseigentümern muss dem unter zivilisierten Menschen üblichen Anstand entsprechen.“ Dies ist der wörtliche Leitsatz des AG Freiburg in seinem Urteil vom 28. Januar 2010 (6 C 1660/07) in einem eskalierenden Nachbarschaftsstreit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Damit es zu solch gravierenden Entwicklungen nicht erst kommt, vermittelt die Broschüre alle Antworten auf Fragen, die sich aus den nachbarlichen Beziehungen von Wohnungseigentümern innerhalb der Gemeinschaft und aus dem Nachbarschaftsverhältnis zu externen Grundstückseigentümern als Nachbarn entwickeln. Mehr noch als im allgemeinen Nachbarrecht ist das nachbarliche Miteinander oder auch Gegeneinander im Bereich des Wohnungseigentums von einer sehr engen räumlichen Beziehung geprägt. Die Broschüre geht auf das Verhältnis der Streitparteien zu Beirat und Verwalter ein. Die Lösung einzelner besonders häufig in der Praxis anzutreffender Einzelfragen rundet die Darstellung ab.

Autor: Dr. Hans Reinold Horst
2. Auflage 2022 · 16,95 Euro · ISBN: 978-3-96434-028-3
Suchcode: 2205-01anz

Beide Broschüren sind für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht. Bestellbar im Buchhandel und bei www.hausundgrundverlag.info



> BEITRÄGE ONLINE ZU BAUEN & SANIEREN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Checkliste für die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB

Die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen soll dem Mieter die Möglichkeit geben, sich auf die vom Vermieter beabsichtigten Maßnahmen an der Mietsache einzustellen, insbesondere zeitlich zu planen und abzuschätzen, welche Beeinträchtigungen auf ihn und die Mietsache zukommen.
Suchcode: 2206-01cb

Energetische Sanierung: Schritt für Schritt zum Ziel

Wer seine Immobilie umfassend energetisch saniert, muss meist tief in die Tasche greifen. Eine Option ist, die Maßnahmen Schritt für Schritt umzusetzen.
Suchcode: 2206-01hl

Dämmtechniken: Auf die Hülle kommt es an

Wer eine alte Fassade erneuert, muss dämmen, so will es das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Doch Dämmung ist nicht gleich Dämmung – Hauseigentümern steht eine Vielzahl von Dämmtechniken zur Verfügung.
Suchcode: 2206-02hl

Energieeffizient wohnen dank moderner Fenster

Der Austausch alter Fenster spielt eine wichtige Rolle dabei, unnötige Wärmeverluste in der Gebäudehülle zu reduzieren.
Suchcode: 2206-03hl

Fördermittel: Der Staat hilft mit

Wer durch den Austausch von Fenstern oder der Sanierung der Fassade mehr Energieeffizienz erreicht, kann bei seinem Vorhaben mit staatlichen Fördermitteln rechnen.
Suchcode: 2206-05hl

Dachdämmung und Fördermittel

Soll eine Dachdämmung nachgerüstet werden, kommen verschiedene Methoden infrage. Doch welche ist die richtige? Und welche Fördermittel kommen infrage?
Suchcode: 2205-02hl

Dachziegel: Mehr als Regenschutz

Moderne Dachziegel schützen nicht nur vor der Witterung. Sie schmücken das Haus und können sogar Strom produzieren.
Suchcode: 2205-03hl

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 Grundeigentümergeverein
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,
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

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

DR. CARSTEN BRÜCKNER
VERMIETEREXPERTE

- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Inhaber Adler & Bär Hausverwaltungen
- Fachkraft Rauchwarmmelder 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 Treppenhäuser
Bauten · Fassaden Fußbodenbeläge

Delbrückstraße 62 Tel.: (030) 684 69 44
12051 Berlin-Neukölln 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.

J. Gurk
ELEKTROBAU
schnell · preiswert · zuverlässig



seit 1971

- Alarmanlagen
- Altbau-Spezialist
- Speicherheizungen
- Steigeleitungen
- Klingel- und Sprechanlagen
- 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



- 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.

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

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; Wärmeschutzfenster 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, Schornstiefegermeisterin und Gebäudeenergieberaterin
Peter Lehmann, Schornstiefegermeister, zertifizierter Gebäudeenergieberater und Thermograf
jeden Mittwoch 17:00 - 18:00 Uhr

65 Prozent

Viele Eigentümer haben gegenwärtig keine Option, um neu eingebaute Heizungen ab 2024 mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu finanzierbaren Preisen zu betreiben. Für eine erfolgreiche Umsetzung fehlt es an erneuerbarer Energie, bezahlbaren Technologien und vor allem auch an qualifiziertem Personal.

Von Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

Ab 2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. So will es die Bundesregierung. Das Ziel: Die Energiewende im Gebäudebestand soll beschleunigt werden. Das Ziel ist zu begrüßen, gerade in diesen Tagen, in denen uns der Krieg in der Ukraine zeigt, wie sehr wir von fossilen Brennstoffen abhängig sind.

Leider lässt die Bundesregierung offen, wie diese 65 Prozent zu erreichen sein sollen. Es gibt viele Gebäude, für die man mit Fernwärme und dank guter Förderung mit Wärmepumpen oder Pelletheizungen schon heute eine bezahlbare technische Lösung finden kann. Aber es gibt auch zahlreiche Gebäude, bei denen der Einsatz erneuerbarer Energien mit den vorhandenen Technologien unmöglich oder nicht bezahlbar ist.

Daher auch die 65 Prozent als Vorgabe, denn auch die Bundesregierung weiß, 100 Prozent sind ab 2024 noch nicht möglich. Die Heizungsindustrie freut das und bietet hybride Heizungen mit Wärmepumpe und Gastherme an. Der gravierende Nachteil: Sie kosten das Doppelte bis Dreifache einer herkömmlichen Heizung, brauchen die doppelte Wartung und müssen bis 2045 erneut getauscht werden, um dann zu 100 Prozent klimaneutral zu sein.

Zahlen muss das alles der Eigentümer. Das überzeugt nicht. Für eine erfolgreiche Energiewende müssen alle Investitionen zielführend sein. Wir brauchen keine 65 Prozent als politisches Ziel, wir brauchen 100 Prozent bezahlbare und klimaneutrale Technologien und 100 Prozent saubere Energien in den Netzen. Das wäre ein sinnvolles Ziel für die Bundesregierung!

