

Betriebskosten

Abrechnung ist Pflicht

Wohnungseigentum

Photovoltaik auf dem
gemeinsamen Dach

Indexmiete

Regulierung droht Kleinvermieter aus dem Markt zu drängen

Wohnungs- und
Stadtentwicklungspolitik-Experte
Jakob Grimm kritisiert die
Pläne von Bundesbauministerin
Klara Geywitz



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



VERMIETEN & VERWALTEN

Die Indexmiete –
Vor- und Nachteile

06



WOHNUNGSEIGENTUM

Photovoltaik auf
dem gemeinsamen
Dach

12

VERMIETEN & VERWALTEN

Betriebskosten-
abrechnung
ist Pflicht

08

POLITIK

Die Regulierung von
Indexmieten droht
Kleinvermieter aus
dem Markt
zu drängen

05

TECHNIK & ENERGIE

Entwurf des
Klimaschutz-Sofort-
programms: Zahl-
reiche Maßnahmen
für die Energiewen-
de

10

> 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 🔍

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.

13. Oktober 2022
Info-Veranstaltung (online)

Thema

Der Tod des Mieters und Wechsel von Mietern im laufenden Mietverhältnis
Referent: Dr. Carsten Brückner

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

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



136. Haus & Grund-Verbandstag in Leipzig:
Erfolgreiche Wohnungspolitik nur mit privaten Eigentümern

Der diesjährige Zentralverbandstag stand ganz im Zeichen der Wohnungs- und Energiepolitik der regierenden Ampelkoalition und ihrer Folgen für private Eigentümer. Dabei gaben hochrangige Bundes- und Landespolitiker Einblicke, wohin die Reise in den kommenden Jahren geht.

„Wohnungspolitik kann nur erfolgreich gestaltet werden, wenn sie die privaten Einzeleigentümer adressiert und einbezieht.“ Das war die zentrale Botschaft von Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke in seiner Eröffnungsrede. Unter Anwesenheit von Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundestagsvizepräsidentin Yvonne Magwas warnte er davor, den Wohnungsmarkt durch immer mehr Regulierungen und Vorgaben international agierender Anlagengesellschaften zu überlassen. Diese hätten kein Interesse an ihren Mietern und auch nicht an lebenswerten Städten und Gemeinden. „Die Millionen privaten Eigentümer sind die natürlichen Verbündeten der Kommunen – sei es beim Angebot von Mietwohnungen auch und besonders für Kriegsflüchtlinge, bei der Abkehr von fossiler Energie und auch bei der Belebung unserer Innenstädte“, betonte Warnecke.

Bundesbauministerin Geywitz unterstrich in ihrer Rede, wie wichtig es sei, bestehende Immobilien energetisch zu

16. November 2022
Mitgliederversammlung

Tagesordnung

1. Mitteilungen von Haus & Grund
2. *Die Versicherung der Immobilie als Teil der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten*
Referent: Dr. Carsten Brückner
3. *„Bernrd“ und seine Folgen – Sturmschäden und Elementarversicherung*
Referent: Frank Blankenfeld
4. Fragekasten
5. Suppenklatsch

Die Mitgliederversammlungen finden 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. Es gelten die dann aktuellen Corona-Regeln.

sanieren. „Mein Ziel ist es, vermehrt Anreize für die Sanierung von Bestandsgebäuden zu setzen“, betonte sie. Es sei ökonomisch und ökologisch sinnvoller zu sanieren, als ständig neue Baugebiete für Einfamilienhäuser auszuweisen. Dafür solle auch die KfW-Förderung überarbeitet werden und die energetische Sanierung noch stärker in den Fokus rücken. Auch am Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue und vor allem bezahlbare Wohnungen zu bauen, hält sie fest. Dies gelte auch unter den schwierigen Rahmenbedingungen stark steigender Baupreise.

Bundestagsvizepräsidentin Magwas lobte in ihrem Grußwort das Wirken der privaten Eigentümer: „Sie sind das Gesicht der Vermieter in unserem Land“. Außerdem warnte sie vor einer Überregulierung des Mietrechts. Schließlich stelle jede neue Regulierung des Mietrechts private Vermieter vor große Hürden. Hier komme Haus & Grund als wichtiger Akteur und Interessenvertreter ins Spiel, um Kleinvermietern eine Stimme zu geben. Außerdem wies sie auf die Bedeutung des privaten Eigentums gerade auch für den ländlichen Raum hin. „Gerade im Baubereich sind es nicht nur die Nöte der großen Städte, sondern der Blick muss auch auf die Nöte der kleinen und mittleren Städte sowie der ländlichen Räume gerichtet werden.“



Jubiläen April
bis September 2022

SEIT 10 JAHREN MITGLIED

Nicolas Banier
Andreas Grunert
Christoph Schreyer
Ingeborg Wurm
Sabine Zahel
Christian Busch
Albert Lutzenberger
Tamara Zenn
Dr. Kai H. Warnecke
Isabell Gögge
Rebecca Gander
Carsten Wegat
Marion Pape
Renate Kaiser
Patricia Zeunert
Sascha Lange
Dr. Ilka Miloucheva

SEIT 20 JAHREN MITGLIED

Uwe und Birgit Rutkowski
Photius Levkadinov
Michael Moll
Rita Lehmann
Cathrin Köppelmann

SEIT 25 JAHREN MITGLIED

Siegmar Schilensky
Mario Scatturin
Evelin Daus
Ingrid Ebel
Klaus-Georg Winzer
Annemarie Lopez
Ute Rückert

SEIT 30 JAHREN MITGLIED

Wolfgang Gegusch
Andreas Siebert
Dieter Richter
Marion Eichloff
Dietrich Güssfeldt
Günter Geißler
Wolfgang Freund
Birgit Dahrmann
Gebrüder Ritter
Johannes Bastmeijer

SEIT 40 JAHREN MITGLIED

Rainer Massannek
Brigitta Scholber
Claus-Peter Junker

Anstatt mit dem Finger auf Vermieter zu zeigen, sollten die Städte endlich lernen, vor der eigenen Haustür zu kehren. Denn sie sind es, die das Wohnen in Deutschland immer weniger bezahlbar werden lassen.



Vor der eigenen Haustür ...

Die Mietpreisbremse hat inzwischen viele Väter, denn es gibt immer noch zahlreiche Politiker, die sie für eine gute Errungenschaft halten. Wahrer Vater der Mietpreisbremse ist jedoch der Deutsche Städtetag, der diesen massiven Eingriff vor allem aus eigenem Interesse forderte: um mit geringeren Mieten weniger Wohngeld zahlen zu müssen.

Ein wesentlicher Anteil der Kosten des Wohnens bilden heute längst die Wohnnebenkosten. In nur vier von 413 Kreisen in Deutschland sind zwischen 2015 und 2020 die Mieten stärker gestiegen als die Einkommen der Menschen. Wohnen ist, was die Kaltmiete angeht, bezahlbarer geworden.

Die finanzielle Belastung der Menschen steigt, weil vor allem die kommunalen Abgaben explodieren. Die Einnahmen aus der Grundsteuer steigerten die Städte und Kommunen zwischen 2010 und 2020 um exorbitante 63 Prozent und bei den Müllgebühren haben 80 Prozent der 100 großen Städte allein in den vergangenen drei Jahren ordentlich an der Preisschraube gedreht (siehe Müllgebühren-Ranking unten).

Anstatt mit dem Finger auf Vermieter zu zeigen, sollten die Städte endlich lernen, vor der eigenen Haustür zu kehren. Denn sie sind es, die das Wohnen in Deutschland immer weniger bezahlbar werden lassen.

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

Suchcode: 2208-01pw

Wer ist hier das Sorgenkind?

Deutschland hat sich zur Minderung der CO₂-Emissionen verpflichtet. Auch der Gebäudebereich muss im Zuge dessen den jährlichen Ausstoß reduzieren – während die Bundesregierung gleichzeitig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen will. Derweil betrug die Reduktion der CO₂-Emissionen zwischen 1990 und 2020 im Gebäudebereich gut 45 Prozent!

Dies ist eine gewaltige Leistung, auch wenn das jährlich festgesetzte Einsparziel im letzten Jahr knapp nicht erreicht wurde. Wenn nun nach jahrzehntelangen Erfolgen – trotz intensiven Neubaus und in Zeiten der Corona-Pandemie, in der sich die Bürgerinnen und Bürger überdurchschnittlich viel zu Hause aufhalten mussten – die CO₂-Reduktion nicht ganz so groß wie gewünscht ausfällt, dann ist das nicht gerade optimal. Aber kein Grund, den Gebäudebestand zum Sorgenkind zu erklären, wie es Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck jüngst taten.

Richtig wäre gewesen, wenn die beiden Minister die in ihren Ressorts verantworteten Hürden für die Energiewende endlich beseitigten: Klarheit bei der Energieversorgung mittels Versorgungsatlanten, die Einführung von Mieterstrom oder kostenfreie individuelle Sanierungsfahrpläne. Dies sind nur einige Beispiele, an denen die Politik seit Jahren scheitert. Und deswegen ist wohl eher die Bundesregierung das Sorgenkind der Energiewende, nicht der Gebäudebestand.

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

Suchcode: 2209-01pw

➤ MEHR ONLINE auf www.hug-neukoelln.de

Abfallgebührenranking 2022: Nürnberg Sieger, Leverkusener Verlierer

In dem Ranking des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag von Haus & Grund Deutschland wurden 100 Großstädte im Detail analysiert und die Abfallgebühren für einen Vier-Personen-Haushalt errechnet. Erstmals gibt es auch ein Ranking für 25 kleinere Städte wie Speyer, Dessau-Roßlau oder Wetzlar.

Suchcode: 2208-02pw

Bundeswirtschaftsministerium reformiert die Gebäudedeförderung

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden einfacher und verlässlicher zu gestalten. Der Förderschwerpunkt soll künftig bei der Energieeinsparung und beim Klimaschutz liegen. Hierbei sollen vorrangig die Sanierung gefördert und die Vereinfachung der Antragstellung durch klarere Zuständigkeiten vorangetrieben werden. Deshalb wird die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu aufgestellt.

Suchcode: 2209-03pw – vgl. auch Seite 10

Die Regulierung von Indexmieten droht Kleinvermieter aus dem Markt zu drängen

Aufgrund der steigenden Inflation äußerte Bundesbauministerin Klara Geywitz Bedenken bezüglich der Praxis von Index-Mietverträgen und kündigte an, diese prüfen zu wollen. Doch eine Regulierung der Indexmieten für private Kleinvermieter wäre der falsche Weg.

Anna Katharina Fricke im Gespräch mit Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei Haus & Grund Deutschland

Wie stand es in den vergangenen Jahren um den Verbraucherpreisindex?

Von 2015 bis 2020 stiegen die Verbraucherpreise jährlich durchschnittlich um ein Prozent. In drei Jahren dieser Periode stiegen die Preise sogar nur um 0,5 Prozent. Vermieter, die mit ihren Mietern eine Indexmiete vereinbart haben, hatten also wenig Spielraum für Mieterhöhungen. Und das obwohl beispielsweise die Preise für Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen im selben Zeitraum im Mittel um etwa drei Prozent anstiegen. Die Preise für die Arbeit von Elektrikern stieg innerhalb von fünf Jahren sogar um fast 21 Prozent.

Damit gab es keinen Spielraum für Mieterhöhungen, während die Handwerkskosten dennoch stiegen. Welche Probleme bereitet das privaten Kleinvermietern?

In Deutschland werden derzeit etwa zwei Drittel aller Wohnungen von privaten Kleinvermietern angeboten. Sie beschäftigen sich nicht hauptberuflich mit der Vermietung von Immobilien, erzielen aber dennoch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. 45,2 Prozent von ihnen erzielen allerdings lediglich jährliche Einnahmen zwischen null und 5.000 Euro. Bei vielen handelt es sich um Selbstständige, die mithilfe ihrer Immobilie fürs Alter vorsorgen möchten. Gerade die Selbstständigen haben aber besonders stark unter der Pandemie gelitten. Diejenigen von ihnen, die kleine Handwerksbetriebe haben, leiden jetzt zudem an den Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Die gestiegenen Preise für Baustoffe wie Holz und Stahl setzen viele Bauunternehmer, darunter auch private Kleinvermieter, massiv unter Druck.

Nun haben wir eine hohe Inflation und Vermieter dürfen Mieterhöhungen nach Indexmietverträgen durchführen. Ist das gerechtfertigt?

Die derzeitige Inflationsrate lag zuletzt bei 7,4 Prozent. Doch auch die Kosten für Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen liegen aktuell bei 11,2 Prozent und die Erzeugerpreise der gewerblichen Produktion nahmen im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar um 33,5 Prozent zu. Moderate Mieterhöhungen sind meines Erachtens nach gerechtfertigt.

Warum ist eine Deckelung der Indexmieten, wie teilweise von der Politik gefordert, der falsche Weg?

Eine Deckelung der Mietpreiserhöhungen bei Indexmietverträgen treibt die Interventionsspirale auf dem Wohnungsmarkt, die in den letzten Jahren deutlich an Fahrt gewonnen hat, weiter an. Solche Eingriffe bergen stets die große Ge-

fahr, dass vor allem private Kleinvermieter aus dem Markt verdrängt werden, weil sich das Vermieten schlichtweg nicht mehr rentiert. Häufig wird in der aktuellen Debatte die finanzielle Situation vieler privater Kleinvermieter auch überschätzt. Auch sie gilt es zu schützen.



Welche Folgen hätte die Verdrängung von Kleinvermietern für den Wohnungsmarkt?

Der Platz privater Kleinvermieter, die vom Markt verdrängt werden, wird zu meist von großen privatwirtschaftlichen Unternehmen und Fondsgesellschaften eingenommen, die sich nur wenig für ihre Mieter interessieren. Wenn die Bundesbauministerin Klara Geywitz dennoch an ihren Plänen zur Deckelung von Indexmieten festhält, sollten private Kleinvermieter unbedingt von diesen Regeln ausgenommen werden.

Praxistipp

Vermieter, die eine Indexmiete vereinbart haben, sollten in Zeiten hoher Inflation mit ihren Mietern eine für beide Seiten tragbare Lösung finden. Dass das funktioniert, haben die privaten Vermieter bereits in der Corona-Pandemie gezeigt. Sie waren mehrheitlich bemüht, im Gespräch Lösungen zu finden und verfolgten gerade nicht das Ziel, die Mieter finanziell maximal auszuschöpfen. Selbiges ist auch bei steigender Inflation für Vermieter mit Indexmietverträgen zu erwarten. Denn bei Indexmietverträgen steigt die Miete nicht automatisch. Vielmehr muss der Vermieter die Mieterhöhung durch eine Erklärung in Textform geltend machen. Somit wird der Vermieter definitiv den Kontakt zu seinen Mietern aufnehmen und kann auf individuelle Umstände der Mieter reagieren.

Suchcode: 2208-02vv

> MEHR ONLINE ZU VERMIETEN & VERWALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Indexmietverträge – Mieterhöhungen nach Preisindex

Ist eine Indexmiete vereinbart, erfolgen Mieterhöhungen nicht anhand von Vergleichsmieten sondern gemäß dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts.
Suchcode: 2208-01vv

Die Indexmiete – Vor- und Nachteile

Seite 6 in dieser Ausgabe und Suchcode: 2208-01cb

Die Indexmiete – Vor- und Nachteile

Politik und Medien diskutieren in Zeiten steigender Preise erneut die Erhöhung der Wohnraummiere. Für Vermieter, die eine Indexmiete vereinbart haben, besteht jetzt aufgrund der starken Inflation die Möglichkeit, eine entsprechende Mieterhöhung auszusprechen. Sie erfährt besondere Beachtung, da sie die aktuelle wirtschaftliche Lage des Mieters zusätzlich in Anspruch nimmt, fällt sie doch mit den übrigen Preissteigerungen zusammen.

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

Die Indexmiete ist eine besondere Form der Mietanpassung in einem Mietverhältnis über Wohnraum oder andere Flächen (Geschäftsraum, Garage, Keller etc.). Die Mietvertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird.

Die Miete muss ein Jahr unverändert sein, bevor eine Änderung erfolgt. Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Die Indexmiete ist somit nicht nur die Möglichkeit für den Vermieter, die Miete zu erhöhen, sondern auch für den Mieter, sie zu senken, sofern jeweils die Voraussetzungen erfüllt sind.

Indexmiete als mietvertragliche Vereinbarung

Die Mietanpassungsmöglichkeit der Indexmiete steht den Mietvertragsparteien nicht kraft Gesetzes zur Verfügung, sondern sie muss ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden. Dabei wird festgelegt, ab welcher Änderung des Preisindex (ermittelt anhand von Prozenten oder Punkten) eine der Mietvertragsparteien berechtigt sein soll, eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

Ist im Mietvertrag eine Indexmiete wirksam vereinbart, sind Mieterhöhungen anhand des Vergleichsmietensystems (Mietpiegel) und nach einer Modernisierungsmaßnahme (mit Ausnahme von Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil diese gesetzlich oder behördlich angeordnet worden sind) ausgeschlossen. Eine Anpassung der Betriebskosten ist dagegen weiterhin möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass der Mieter die Betriebskosten gesondert zu tragen hat.

Die Indexmiete hat von Gesetzes wegen keine zeitliche Beschränkung; es besteht jedoch die Möglichkeit, diese besondere Form der Mietanpassung nur für einen bestimmten Zeitraum festzulegen.

Mietanpassung bei Änderung des Lebenshaltungsindex

Ist eine Indexmiete vereinbart, kann eine Mietanpassung nur aufgrund einer Änderung des Lebenshaltungsindex erfolgen; andere Umstände können nicht zu einer Reduzierung oder Erhöhung der Miete führen. Insbesondere haben die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete und durchgeführte bauliche Maßnahmen, die eine Modernisierung darstellen, keinen Einfluss auf die Entwicklung der Miete.

Während der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ab dem Jahr 2003 eine erhöhte Steigerung erfährt, verhielt sich die jährliche Preissteigerung in den Jahren 2000 bis 2020 zwischen 0,3 und 2,6 Prozent.

Das schlechte Image der Indexmiete

Die Mieterhöhung zur Zeit auch anderer rasant steigender Preise verleiht der Indexmiete ein schlechtes Image; die Gründe hierfür sind vielfältig und können größtenteils abgestellt werden.

Die Erhöhung der Miete trifft grundsätzlich auf wenig Verständnis. Während andere Preissteigerungen teils mit geringerer Problematisierung, teils widerspruchlos hingenommen werden, führt eine Mieterhöhung regelmäßig zu einer Empörung im Allgemeinen (Presse, Politik, Gesellschaft) und zu Widerstand im Besonderen (Mietvertragsverhältnis).

Eine Mietanpassung kann aufgrund einer Änderung des Lebenshaltungsindex erfolgen – bei steigendem Index als Mieterhöhung durch den Vermieter, bei sinkendem Index als Mietsenkung seitens des Mieters.

Obleich auf die Teuerung der sogenannten zweiten Miete, mithin die zwischen den Parteien vereinbarte oder in der Miete enthaltenen Betriebskosten, lediglich von Vermieterseite regelmäßig hingewiesen und im Übrigen kommentarlos zur Kenntnis genommen wird, stellt dieser Teil der Miete nur selten den Gegenstand von politischen und gesellschaftlichen Diskussionen dar.

Vorteile der Indexmiete für den Mieter

Haben die Mietvertragsparteien eine Indexmiete vereinbart, hat der Mieter bei Änderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere bei der Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels keine Mieterhöhung zu erwarten.

Bei durchgeführten baulichen Maßnahmen, die eine Modernisierungsmaßnahme darstellen, kann der Vermieter die für die Maßnahme aufgewendeten Kosten nicht zum Gegenstand einer Mieterhöhung machen – Ausnahme sind Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Der Mieter kann im Fall des Rückgangs des allgemeinen Lebenshaltungsindex durch einseitige Erklärung gegenüber dem Vermieter die Miete senken.

Eine Mietanpassung führt nicht zu Streitigkeiten Auseinandersetzungen betreffend wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale (Mieterhöhung anhand des Vergleichsmietensystems) oder über die Wirkung und den Umfang durchgeführter baulicher Maßnahmen an der Mietsache (Modernisierungsmieterhöhung).

Anwendung der Indexmiete im Mietvertragsverhältnis

Während die Indexmiete für die Geschäftsraummiete schon seit langem zulässig ist und entsprechende Anwendung gefunden hat, wurde für die Wohnraummiete die Möglichkeit der Vereinbarung einer Indexmiete erstmals mit der Mietrechtsreform zum 1. September 2001 geschaffen. Von dieser Möglichkeit ist jedoch in der Wohnraummiete nur sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht worden. Nicht alle Vermieter verfügen über entsprechende Erfahrung mit dem Umgang mit der Indexmiete, und viele Vermieter beobachten nicht kontinuierlich die Entwicklung des Lebenshaltungsindex.

Erfährt die Inflation eine erhebliche Entwicklung (und das in einem kurzen Zeitraum), machen die Vermieter von ihrer Möglichkeit der Mieterhöhung Gebrauch. Hierbei kommt es dann unter Bezugnahme auf die Entwicklung des Lebenshaltungsindex zu entsprechend hohen Mietanpassungen.

Selbst bei einer regelmäßigen Überprüfung der Indexentwicklung wird in vielen Fällen von der Geltendmachung einer Mieterhöhung abgesehen, weil sich die als jeweils aktuell festgestellte – mithin jährliche – Veränderung als für eine Mieterhöhung nicht ausreichend genug angesehen wird. Eine Indexmieterhöhung fällt somit über einen längeren Zeitraum aus, obgleich diese möglich ist. Zudem ist eine solche Mieterhöhung auch notwendig, da die mit der Miete finanzierten notwendigen Instandhaltungen und Instandsetzungen der Mietsache in diesem Zeitraum ebenfalls eine Preisentwicklung erfahren.

Tipps zum Umgang mit der Indexmiete

Der Umgang mit der Indexmiete bedarf daher der besonderen Aufmerksamkeit des Vermieters.

Tipp 1

Die Entwicklung des Lebenshaltungsindex ist ein kontinuierlicher Prozess, der vom Vermieter regelmäßig beachtet werden sollte. Die für die Mieterhöhung maßgebende Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland darf nicht nur in kurzen Zeitabständen isoliert Berücksichtigung finden, sondern bedarf einer Langzeitbetrachtung, bei der die Preisentwicklung mehrerer Jahre in die Prüfung der Mieterhöhungsmöglichkeit einzubeziehen ist.

Tipp 2

Es sollten (auch) Mieterhöhungen in kleinen Schritten stattfinden – in eher kürzeren Zeitabständen mit einem geringen Umfang geben sie weniger Anlass zu Diskussionen und etwaigen Streitigkeiten. Durch eine kontinuierliche Entwicklung der Miete anhand des sich verändernden Lebenshaltungsindex wird die Kopplung der Mietenwicklung an die steigenden Allgemeinpreise deutlich und dürfte zu einer höheren Akzeptanz der Mieterhöhung führen.

Tipp 3

Hat der Vermieter über einen längeren Zeitraum die Miete nicht erhöht, obgleich die stattgefundene Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in

Deutschland ihm hierfür die Möglichkeit gegeben hat, sollte der Vermieter nicht sogleich bei einem größeren Sprung der Inflation eine Mieterhöhung durchführen – gegebenenfalls nicht in dem vollen möglichen Umfang. Vielmehr kann ein größerer Anstieg der Inflation zunächst abgewartet und nach einem Abflauen der Entwicklung des Lebenshaltungsindex die Mieterhöhung nachgezogen werden. Hierdurch nimmt der Vermieter den negativen Eindruck des Zusammenhangs zwischen Inflationsentwicklung und Mieterhöhung und das Argument, dass zusätzlich zur allgemeinen Kostensteigerung auch der Vermieter noch mehr Miete haben will.

Tipp 4

Lassen Sie sich vor Abschluss eines Mietvertrags beraten. Neben der Mietstruktur und den Festlegungen des vertragsgemäßen Zustands sowie der vertragsgemäßen Nutzung muss geklärt sein, wie sich die Nettomiete während der Mietzeit entwickeln kann und soll. Ob eine Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und nach Modernisierungsmaßnahmen, eine Staffelmiete oder eine Indexmiete empfehlenswert ist, bedarf der Prüfung des Einzelfalls. Dabei ist auch die von der Ampelkoalition angekündigte *Teilwarmmiete* zu beachten.

Suchcode: 2208-01cb

> MEHR ONLINE ZU VERMIETEN & VERWALTEN

Beiträge auf www.hug-neukoelln.de

Hinweise zum Umgang mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)

Die seit 1. September gültige Verordnung verlangt das Zusammenwirken zwischen Energielieferanten, Vermietern und Mietern. Der Vermieter muss bestimmte Informationen des Lieferanten zum Energieverbrauch an den Mieter weiterleiten und bei Wohngebäuden ab einer bestimmten Größe um eigene Informationen ergänzen.

Suchcode: 2209-01cb

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung: Wer wird wie lange geschützt?

Wer eine vermietete Eigentumswohnung kauft, kann diese nicht unbedingt zeitnah selber beziehen, denn unter Umständen greift eine Kündigungsbeschränkung, die je nach Region zwischen drei und zehn Jahre lang gelten kann.

Suchcode: 2209-03vv

Modernisierungsmieterhöhung: Keine Aufteilung der Kosten nach den Gewerken notwendig

Eine Mieterhöhungserklärung erfordert keine Aufteilung nach Gewerken, entschied der Bundesgerichtshof (BGH).

Suchcode: 2209-04vv

Rauchwarnmelder: Kosten für Miete nicht umlegbar

Die Mietkosten von Rauchwarnmeldern sind nicht als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig, entschied der Bundesgerichtshof (BGH), denn die Anmietung tritt an die Stelle der nicht umlagefähigen Anschaffung.

Suchcode: 2209-05vv

Durch eine kontinuierliche Entwicklung der Miete anhand des sich verändernden Lebenshaltungsindex wird die Kopplung der Mietenwicklung an die steigenden Allgemeinpreise deutlich und dürfte zu einer höheren Akzeptanz der Mieterhöhung führen.

Betriebskostenabrechnung ist Pflicht

Zur Verantwortung des Vermieters gehört die rechtszeitige Erstellung und Mitteilung der Betriebskostenabrechnung an den Mieter – auch bei Beauftragung und Zuhilfenahme von Dritten.

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

Betriebskosten spielen in den aktuellen bewegten Zeiten eine besondere Rolle. Diese gelten bereits seit langem als „zweite Miete“ und sind bei vielen Positionen abhängig vom Verbrauchs- und Nutzungsverhalten des Mieters. Da der Vermieter vom Gesetzgeber zur Wirtschaftlichkeit verpflichtet ist¹, muss er die Betriebskosten stets im Blick behalten. Um selbst keine Nachteile zu erleiden, müssen die Betriebskosten rechtzeitig gegenüber dem Mieter abgerechnet werden.

Das gesetzliche Leitbild ist die Bruttomiete². Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass der Mieter die auf die Mietsache entfallenden Betriebskosten zusätzlich zur Nettokaltmiete zu tragen hat³ und Pauschalen oder Vorauszahlungen leistet⁴. Der Vermieter ist verpflichtet, über die von Mieter geleisteten Vorauszahlungen und die vereinbarten Betriebskosten eine Abrechnung zu erstellen⁵.

Der Vermieter hat die Möglichkeit, die Betriebskostenabrechnung (BKA) durch eine von ihm beauftragte Person erstellen zu lassen. In diesem Fall muss er der Person die benötigten Unterlagen zur Verfügung stellen. Es kann jedoch auch sein, dass der Vermieter nicht über diese Unterlagen verfügt, sondern diese sich systembedingt im Besitz einer anderen Person befinden. So ist es im Fall einer vermieteten Eigentumswohnung, bei der sich die für die Betriebskosten relevanten Unterlagen überwiegend beim Wohnungseigentumsverwalter befinden. Da dieser über die von den Eigentümern geleisteten Wohngelder eine jährliche Abrechnung erstellt, benötigt er alle hierfür erforderlichen Informationen. Die Abrechnung über das Wohngeld unterscheidet zwischen umlagefähigen und nichtumlagefähigen Betriebskosten. Der vermietende Wohnungseigentümer benötigt daher zur Erstellung seiner BKA für den Mieter nicht die Unterlagen im Einzelnen, sondern kann sich auf die Angaben in der Jahresabrechnung verlassen und diese verwenden. Welche Kosten im Mietverhältnis auf den Mieter umgelegt werden können, richtet sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen.

Kommt der vermietende Wohnungseigentümer in Schwierigkeiten, wenn der Verwalter die Abrechnung über die Wohngelder und damit die Grundlage für die BKA des Vermieters nicht rechtzeitig erstellen kann, weil die Verwaltung des Wohnungseigentums aus Krankheitsgründen oder wegen fehlendem Fachpersonal nicht (rechtzeitig) erstellen kann, oder kann sich der Vermieter dem Mieter gegenüber darauf berufen, dass ihm die Informationen für die BKA nicht zur Verfügung stehen und er die Verzögerung nicht zu vertreten hat?

Nach fruchtlosem Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Mieter die Erstellung der Abrechnung gerichtlich geltend machen oder an den laufenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Abrechnung über die Vorauszahlungen des Mieters auf die Betriebskosten innerhalb einer Frist von zwölf Monaten gerechnet ab Ende des Abrechnungszeitraums zu erstellen und dem Mieter mitzuteilen⁶.

Mit Ablauf dieser Abrechnungsfrist wird der Anspruch des Mieters auf Erstellung der BKA fällig – sofern die Mietvertragsparteien nicht eine kürzere Frist vereinbart haben. Der Mieter kann dann die Erstellung der fälligen Abrechnung gerichtlich geltend machen oder im bestehenden Mietverhältnis an den laufenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ein Zurückbehaltungsrecht⁷ ausüben, um den Vermieter zur Erstellung anzuhalten⁸. Ist das Mietverhältnis beendet und hatte der Mieter zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, steht dem Mieter sogar ein

Rückforderungsanspruch auf die geleisteten aber nicht abgerechneten Vorauszahlungen zu⁹. Der Vermieter kann die für den Abrechnungszeitraum vom Mieter nicht geleisteten Vorauszahlungen nicht mehr einfordern¹⁰, sondern ist auf die Erstellung der BKA und das sich daraus ergebende Abrechnungsergebnis verwiesen.

Wird dem Mieter die BKA nicht rechtzeitig, mithin vor Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist mitgeteilt,

ist der Vermieter mit Nachforderungen aus der BKA ausgeschlossen¹¹. Dieser Ausschluss gilt jedoch nur für Nachforderungsbeträge, die über die Summe der vereinbarten Vorauszahlungen hinaus gehen¹². Dem Vermieter drohen daher erhebliche wirtschaftliche Nachteile im Falle einer verspäteten Abrechnung. Der Forderungsausschluss kommt nicht zur Anwendung, wenn der Vermieter die Verspätung der Erstellung der BKA nicht zu vertreten hat¹³. Der Vermieter kann sich jedoch nicht auf Versäumnisse von Personen oder Institutionen berufen, wenn diese seinem Einfluss- bzw. Verantwortungsbereich zuzurechnen sind. Hierzu gehören insbesondere Vorkommnisse bei den von ihm für die Erstellung oder Zustellung der BKA beauftragten Personen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass das Ausbleiben oder die Verzögerung bei der Erstellung der Jahresabrechnung durch den Wohnungseigentumsverwalter nur dann als Entlastungsgrund gegenüber dem Mieter vorgebracht werden kann, wenn der Vermieter konkret angibt, inwiefern er die eingetretene Verspätung nicht zu vertreten hatte. Hierzu

1 §§ 556 Absatz 3 Satz 1 2 HS., 556 Absatz 3a Satz 2 a. E., 560 Absatz 5 BGB

2 § 535 Absatz 1 Satz 3 BGB, sog. Inklusivmiete

3 § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB

4 § 556 Absatz 2 Satz 1 BGB; möglich sind auch Kombinationen zwischen den Zahlungsarten.

5 § 556 Absatz 3 1 HS. BGB

6 § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB

7 § 273 BGB

8 BGH, Urteil vom 29.03.2006 – VIII ZR 191/95, Tz. 14; Urteil vom 05.12.2012 – XII ZR 44/11, Tz. 14

9 BGH, Urteil vom 29.03.2006 – VIII ZR 191/95, Tz. 14; Urteil vom 05.12.2012 – XII ZR 44/11, Tz. 14

10 BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 Tz. 29

11 § 556 Absatz 3 Satz 3 1 HS. BGB

12 BGH, Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, Tz. 25

13 § 556 Absatz 3 Satz 3 2 HS. BGB

gehört insbesondere die Darlegung der Bemühungen, die er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen¹⁴. Der Vermieter braucht sich somit das Verschulden des Wohnungseigentumsverwalters nicht zurechnen zu lassen, muss sich jedoch hinsichtlich eines eigenen – durch die gesetzliche Regelung vermuteten – Verschuldens ausreichend entlasten und so darlegen und beweisen, dass er die Verspätung nicht zu vertreten hat. Andernfalls hat der Vermieter Verzögerungen gegenüber seinem Mieter zu vertreten und die sich daraus ergebenden negativen Folgen zu tragen.

Fälle, in denen eine Entlastung des Vermieters angenommen wurde, waren in denen der Vermieter schwer erkrankt war, eine viel spätere Nachforderungen durch das Finanzamt oder Dienstleister erfolgte, die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter ohne sein Verschulden verlustig gegangen sind, der Mieter es unterlassen hat, dem Vermieter seine Verzugsanschrift anzugeben. Fälle, in denen keine Entlastung des Vermieters angenommen wurde, waren eine verspätete Zustellung durch die vom Vermieter gewählte Beförderungsart (Post oder anderer Zustelldienst)¹⁵.

Hat der Vermieter den Grund für die Hinderung an einer rechtzeitigen Erstellung der BKA nicht zu vertreten, hat er die verspätete Abrechnung spätestens drei Monate nach Wegfall des Hinderungsgrundes nachzuholen, um der Wirkung der Ausschlussfrist zu entgehen¹⁶.

Obwohl das Betriebskostenrecht grundsätzlich der Vertragsfreiheit unterliegt, erfährt der Wohnraummietler einen besonderen Schutz dadurch, dass der Gesetzgeber bestimmte Vereinbarungen, die sich nachteilig für den Mieter auswirken, für unwirksam erklärt¹⁷. Der Vermieter kann somit mit dem Mieter nicht vereinbaren, dass sich die zwölfmonatige Abrechnungsfrist verlängert. Je später die BKA für den Mieter erstellt wird, desto schwieriger fallen ihm die Prüfung und Nachvollziehbarkeit und umso länger ist er im Ungewissen darüber, ob er ein Guthaben aus der Abrechnung verlangen kann, sodass eine Abweichung von der gesetzlichen Frist nur im Einzelfall bei Vorliegen sachlicher Gründe für zulässig angesehen wird¹⁸.

Die von der Verzögerung der Erstellung der BKA bedingten wirtschaftlichen Nachteile des Vermieters stellen einen Schaden dar. Liegt der Grund der Verzögerung und damit des Schadens nicht beim Vermieter, sondern bei der vom Vermieter betrauten Person, hat er zu prüfen, ob er die andere Person für den eingetretenen Schaden haftbar machen kann.

Eine Schadensersatzpflicht der vom Vermieter beauftragten Person ist gegeben, wenn diese schuldhaft gegen vertragliche Pflichten verstoßen hat und dies ursächlich für den Schadenseintritt beim Vermieter war. Dies setzt jedoch voraus, dass in dem zwischen dem Vermieter und dem Dritten

geschlossenen Vertrag die Leistungspflichten und -zeitpunkte genau beschrieben und festgelegt sind. Das ist jedenfalls bei einem beauftragten Wohnungseigentumsverwalter nicht ohne Weiteres der Fall, da die Erstellung der Jahresabrechnung der Information der Wohnungseigentümer und Funktionalität der Eigentümergemeinschaft (endgültige Feststellung der Beitragspflicht der Eigentümer für das abgelaufene Kalenderjahr) dient und das Wohnungseigentumsgesetz keine verbindliche Frist zur Erstellung der Jahresabrechnung vorsieht¹⁹. Ein bestimmter Zeitpunkt, zu dem der Verwalter zur Erstellung der aktuellen Jahresabrechnung verpflichtet ist, sollte daher in einem zwischen ihm und der Eigentümergemeinschaft geschlossenen Vertrag ausdrücklich aufgeführt werden. Auch wenn der einzelne Wohnungseigentümer ein Einsichts- und Informationsrecht bezüglich der auch ihn betreffenden wirtschaftlichen Unterlagen der Gemeinschaft hat, kann die Erlangung solcher Informationen und Unterlagen auf Hindernisse stoßen, da diese auch abhängig von den Kapazitäten und der Mitwirkungsbereitschaft des Wohnungseigentumsverwalters ist. Für den Fall einer nicht rechtzeitigen Erstellung der Jahresabrechnung sollte daher alternativ eine

Verpflichtung des Verwalters zur Herausgabe der für die umlagefähigen Betriebskosten relevanten Unterlagen vereinbart sein, damit der Vermieter in der Lage ist, die Abrechnung doch noch selbst zu erstellen und dem Mieter rechtzeitig zuzuleiten.

Da der Geschädigte verpflichtet ist, den Schaden so gering wie möglich zu halten (Schadensminderungspflicht), hat der Vermieter im Fall des Ausbleibens der rechtzeitigen Zurverfügungstellung von Informationen und Unterlagen durch beauftragte

Dritte zu entscheiden, ob er die aktuelle BKA zunächst anhand der Unterlagen des vorangegangenen Abrechnungszeitraums erstellt mit einer Erläuterung des Sachverhalts und der Zusage, dass bei Vorliegen der aktuellen Zahlen eine Nachberechnung erfolgen wird. Hierdurch dürfte der Vermieter jedenfalls eine gerichtliche Anspruchsverfolgung auf Erstellung der BKA und die damit verbundenen Kosten abwenden können.

Nimmt der Mieter auf eine vom Vermieter erstellte BKA keine Zahlungen vor, sodass der Vermieter seinen Zahlungsanspruch einklagen muss und wendet der Mieter gegen seine Zahlungspflicht Umstände ein, die nicht in der Person des Vermieters, sondern der von ihm beauftragten dritten Person liegen, hat er die Möglichkeit, in dem gegen den Mieter laufenden Verfahren dem Dritten den Streit zu verkünden, damit dieser die Möglichkeit hat, seine Sicht der Dinge in das Verfahren einzubringen und das Prozessergebnis zwischen Vermieter und Mieter auch gegenüber dem Dritten Wirkung entfaltet, was ohne eine Streitverkündung nicht gegeben wäre.

Festzuhalten ist, dass der Vermieter auch im Fall einer Beauftragung anderer Personen mit der Erstellung oder Zuarbeit für die Erstellung der BKA für die ihm obliegende Verantwortung zur rechtzeitigen und ordnungsgemäßen Anfertigung und Mitteilung an den Mieter grundsätzlich einzustehen hat und die sich aus Versäumnissen in seinem Einfluss- bzw. Verantwortungsbereich ergebenden (wirtschaftlichen) Nachteile nicht ohne Weiteres ersetzt verlangen kann.

Suchcode: 2209-02cb

19 § 28 Absatz 2 WEG – nach Ablauf des Kalenderjahrs

Der Mieter ist besonders geschützt, weil der Gesetzgeber für ihn nachteilige Vereinbarungen für unwirksam erklärt.

14 BGH, Urteil vom 25.01.2017 – VIII ZR 249/15 Tz. 41 ff

15 Zu den Einzelheiten vgl. Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rdnr. 2079 ff

16 BGH, Urteil vom 05.07.2006 – VIII ZR 220/05, Tz. 19

17 § 556 Absatz 4 BGB

18 so z. B. bei einer Angleichung des BKA-Zeitraums an die Abrechnungszeiträume der Versorger und Dienstleister der Immobilie – LG Berlin, Urteil vom 07.05.2009 – 67 S 475/08

Entwurf des Klimaschutz-Sofortprogramms: Zahlreiche Maßnahmen für die Energiewende

Seit Monaten arbeitet die Bundesregierung an ihrem Klimaschutz-Sofortprogramm 2022. Nun hat das Bundeskabinett den Entwurf beschlossen. Mit dem Programm will die Bundesregierung alle wesentlichen, für das Erreichen der Klimaziele notwendigen Gesetze, Verordnungen und Maßnahmen bis Ende 2022 auf den Weg bringen. Zahlreiche Vorhaben betreffen die Gebäude.

Ein Überblick von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik Haus & Grund Deutschland

Das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) soll in mehreren Schritten novelliert werden.

- › Bereits in der Umsetzung ist die Anhebung des Neubaustandards auf Effizienzhausniveau EH 55 ab 1. Januar 2023. Diese Maßnahme wurde Anfang des Jahres mit dem plötzlichen Stopp der KfW-Neubauförderung angekündigt.
- › Als nächstes soll gesetzlich festgeschrieben werden, dass ab 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird. Dabei wird hauptsächlich auf Wärmepumpen gesetzt. Bis 2030 sollen bis zu sechs Millionen Wärmepumpen in Gebäuden installiert werden. Gleichzeitig sollen die Wärmenetze auf erneuerbare Energien umgestellt und weiter ausgebaut werden. Biomasse und grüne Gase sind nur begrenzt verfügbar und werden auch für andere Prozesse benötigt. Daher sollen diese nur für die Wärmeversorgung in Gebäuden eingesetzt werden, in denen andere Technologien nicht infrage kommen.
- › Mit einer weiteren umfassenden Novelle plant der Gesetzgeber, die bisherige Anforderungssystematik (Primärenergie, Gebäudehülle) auf die Einsparung von Treibhausgasen (THG) auszurichten und ab 1. Januar 2025 den Neubaustandard an das EH 40 anzugleichen. Dabei wird auch geprüft, ob der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes sinnvoll einbezogen werden kann.
- › Derzeit wird die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) überarbeitet. Sobald diese beschlossen ist, steht eine weitere Novelle zur Umsetzung in nationales Recht an. Im Gespräch sind die Einführung von Mindestenergiestandards¹ für den Gebäudebestand und eines Null-Emissions-Gebäudes² für den Neubau. Die konkrete Ausgestaltung ist aufgrund der laufenden Verhandlungen noch unklar. Sicher ist, dass sich der zukünftige Gebäudestandard an dem Klimaziel der THG-Neutralität bis 2045 orientieren wird.

Das Programm enthält nur wenig Neuerungen. Viele Vorhaben werden ihre Wirkung verfehlen, da bestehende Hemmnisse nicht adressiert werden.

Bundeförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG wird die neuen Vorgaben des GEG flankieren. Zudem sollen die Fördermittel künftig dort eingesetzt werden, wo die höchsten Treibhausgasminderungen pro Förder-Euro erreicht werden können.

- › Bei der Neuausrichtung stehen schlecht sanierte Gebäude besonders im Fokus, da diese die höchsten THG- und Energieeinsparpotenziale haben.
- › Der Neubau soll zukünftig ganzheitlich unter Berücksichtigung des Lebenszyklus gefördert werden, um auch die negativen Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt bei Bau, Betrieb und Abriss oder Nachnutzung zu minimieren. Die Umsetzung erfolgt in zwei Stufen: Bereits seit April

2022 werden neue EH 40-Effizienzhäuser nur noch gefördert, wenn diese zusätzlich die Kriterien eines *Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude (QNG)* erfüllen. Ab Januar 2023 wird dann ein neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ aufgelegt, welches die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude stärker in den Fokus stellt.

Bundeförderung Serielle Sanierung

Mit der *Bundeförderung Serielle Sanierung* werden seit Mai 2022 innovative Methoden zur Gebäudesanierung gefördert. Ziel ist es, zukünftig mit vorgefertigten Bauteilen wie etwa Dach- und Fassadenelementen und mit ihnen verbundene Anlagentechnik Gebäude schnell und energetisch hochwertig zu sanieren.

Bundeförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

Das Förderprogramm soll Anreize zur Umstellung von fossilen Wärmenetzen auf erneuerbare Energien und zum Neubau von Wärmenetzen mit mindestens 75 Prozent erneuerbarer Wärme setzen. Gleichmaßen soll die Nutzung unvermeidbarer Wärme zum Beispiel aus Industrieprozessen in Wärmenetzen gefördert werden. Erneuerbare Wärmenetze können zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Gebäude führen, wenn diese an ein solches Netz angeschlossen sind oder werden.

Gesetz für kommunale Wärmeplanung

Zusätzlich zur BEW sieht das Klimaschutz-Sofortprogramm ein Gesetz vor, in dem die Länder verpflichtet würden, eine kommunale Wärmeplanung einzuführen. Die Länder sollen damit die Kommunen zur Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung verpflichten können. Ein entsprechender Gesetzentwurf soll vor Ende dieses Jahres vom Bundeskabinett beschlossen werden.

Solardachpflicht

Für gewerbliche Neubauten wird eine Solardachpflicht vorgesehen, während Solardächer für private Neubauten die Regel werden sollen. Die Pflicht trifft alle geeigneten Dächer und zielt darauf ab, möglichst die gesamte Dachfläche zu nutzen. Bauherren können dabei wählen, ob Photovoltaik oder Solarthermie zum Einsatz kommen soll. Bei der Umsetzung der Solardachpflicht will die Bundesregierung auch die bestehenden Rahmenbedingungen beispielsweise für den Mieterstrom prüfen und gegebenenfalls anpassen.

¹ Minimum Energy Performance Standards (MEPS)

² Zero-Emission Building Standard



Aufbauprogramm Wärmepumpe

Damit Gas- und Ölheizungen auf Wärmepumpen umgestellt werden können, müssen Fachkräfte geschult und geeignete Wärmepumpen zur Verfügung stehen. Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive sollen für Handwerksbetriebe und Planungsbüros Anreize schaffen, um an Weiterbildungen zu Planung und Einbau von Wärmepumpen teilzunehmen. Speziell geht es um den Wärmepumpeneinbau im Bestand, wo sowohl die Niedertemperaturfähigkeit des Gebäudes als auch die Eignung der vorhandenen Heizung beurteilt werden müssen.

Optimierung bestehender Heizungen

Der Krieg in der Ukraine, damit verbundene hohe Energiekosten und die mögliche Gefahr der Verknappung von Brennstoffen erfordern kurzfristige Energieeffizienzmaßnahmen an Heizungssystemen in bestehenden Gebäuden. Aktuell werden neben der bestehenden Förderung zur Heizungsoptimierung weitere Einsparoptionen wie etwa die Absenkung der Raumtemperatur diskutiert. Ziel ist es, zeitnah eine Optimierung bestehender Heizungssysteme zu initiieren.

Zukunft Bau Modellvorhaben für Innovation im Gebäudebereich

Mit dem Förderprogramm *Zukunft Bau Modellvorhaben für Innovation im Gebäudebereich* sollen neuartige und bislang nicht marktübliche Lösungen für das klimagerechte, energieeffiziente, ressourcenschonende und bezahlbare Bauen in der

Praxis etabliert werden. Bauherren sollen durch die Förderung ermutigt werden, innovative Lösungen in ihre Bauvorhaben einzubeziehen.

Fazit

Insgesamt enthält das Programm nur wenig Neuerungen. Viele der geplanten Maßnahmen sind schon bekannt und Bestandteil des Koalitionsvertrags der Ampelregierung. Viele Vorhaben werden ihre Wirkung verfehlen, da bestehende Hemmnisse nicht adressiert werden. Beispielsweise machen Solardächer ökologisch nur Sinn, wenn der Solarstrom unmittelbar genutzt und Mieterstrom einfach möglich wird. Effizienzanforderungen an Gebäude müssen bezahlbar sein, andernfalls unterbleibt der nötige Wohnungsneubau. Die Beendigung der Neubauförderung für das *EH 55* war jedenfalls für Mehrfamilienhäuser der falsche Schritt. Umfassende Sanierungen lassen sich nur durchführen, wenn alle Mieter oder Wohnungseigentümer diese mittragen. Nach den derzeitigen Prognosen wird Deutschland das selbst gesetzte Klimaziel für 2030 von 65 Prozent CO₂-Minderungen gegenüber 1990 um 15 Prozent verfehlen. Es wird also Zeit, dass die getroffenen Maßnahmen tatsächlich der CO₂-Einsparung dienen, pragmatische Lösungen gefunden und die Bürger einbezogen und nicht mit Bürokratie überschüttet werden. Fördergelder müssen dorthin fließen, wo sie viel bewirken können.

Suchcode: 2208-03pw

› MEHR ZU TECHNIK & ENERGIE auf www.hug-neukoelln.de

Steigende Gaspreise: Was Vermieter wissen müssen

Hinsichtlich der steigenden Gaspreise hat Bundeskanzler Olaf Scholz weitere Unterstützungen für die Bevölkerung in Aussicht gestellt – ein Überblick über die aktuelle Rechtslage.

Suchcode: 2209-02pw

Eckpfeiler künftiger Energieversorgung

Die Wärmewende setzt auf Energieeffizienz, Wärmenetze und vor allem den Einsatz von Erneuerbaren Energien.

Suchcode: 2209-01hl

Spartipps: Energiekosten auch ohne Heizungstausch senken

Die Preise für Öl und Gas liegen seit Monaten auf Rekordniveau. Doch auch ohne Heizungstausch lässt sich mit einigen Maßnahmen bereits viel Energie einsparen.

Suchcode: 2208-01te

Solaranlagen: Welches Dach ist geeignet?

Wer als Selbstnutzer, Vermieter oder Wohnungseigentümer in eine Photovoltaik-Anlage investiert, sollte prüfen, ob die technischen Voraussetzungen erfüllt sind und unter welchen Umständen ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist.

Suchcode: 2207-01te

Wartung von Solaranlagen sichert Erträge

In den Sommermonaten produzieren Solaranlagen den Großteil ihres Jahresertrags. Lassen die Erträge nach, ist es Zeit, die Anlage überprüfen zu lassen.

Suchcode: 2209-03hl

Mini-Solaranlagen: Strom vom Balkon

Mit Mini-Solaranlagen am Balkon oder der Terrasse lässt sich eigener umweltfreundlicher Strom produzieren und über die Jahre auch Geld sparen.

Suchcode: 2209-04hl

Photovoltaik auf dem gemeinsamen Dach

Photovoltaikanlagen gewinnen immer mehr auch in Wohnungseigentümergeinschaften an Bedeutung. Der steigende Strompreis macht eine Installation attraktiver, denn im besten Fall kann viel Geld bei der Stromrechnung eingespart werden.

Von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht Haus & Grund Deutschland

Eine Solaranlage zu installieren, ist in der WEG mit Verabschiedung der WEG-Reform leichter geworden. Denn alle baulichen Maßnahmen können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das gilt unabhängig davon, wie viele Eigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen, denn das Beschlussfähigkeitsquorum wurde abgeschafft.

Verteilung der Kosten ein Problem

So leicht, wie die Maßnahme beschlossen werden kann, so kompliziert verhält es sich mit der Verteilung der Kosten. Denn im Grundsatz gilt: Wer stimmt, der zahlt und wer zahlt, darf nutzen. Nur wenn sich eine Maßnahme amortisiert oder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wird, werden alle Eigentümer zur Kasse gebeten.

Wollen also (fast) alle Eigentümer eine Solaranlage auf dem Dach, ist es einfach: Der Beschluss wird in der Eigentümerversammlung gefasst und alle zahlen. Dann dürfen auch alle Eigentümer – oder ihre Mieter – von dem Sonnenstrom sowohl über die Gemeinschaftsflächen als auch im Sondereigentum profitieren. Vertragspartner mit dem Netzbetreiber wird in diesem Fall regelmäßig die Gemeinschaft selbst. Sie stellt – eventuell über die Verwaltung – alle notwendigen Anträge, nimmt Anmeldungen vor und korrespondiert mit dem Netzbetreiber. Dass die Gemeinschaft dies darf, legte der Bundesfinanzhof fest.¹ Sie sei selbst Betreiberin, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen könne. Ob der Sonnenstrom dann an die einzelnen Eigentümer verkauft oder einfach verrechnet wird, sollte in der Eigentümerversammlung geklärt werden.

Beeinträchtigte Mieter müssen zustimmen

Möglich ist auch, dass nur ein paar Eigentümer eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installieren. Die Maßnahme kann mit mehr Ja- als Nein-Stimmen beschlossen oder gestattet

werden, wenn diejenigen Eigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Da jedoch der optische Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigt würde, müssten im Rahmen der Gestattung regelmäßig alle Eigentümer zustimmen.

Die Kosten tragen in beiden Fällen nur die Eigentümer, die für die Anlage gestimmt haben beziehungsweise denen die Maßnahme gestattet wurde. Nach dem Grundsatz des § 21 WEG dürften dann auch nur diese Eigentümer vom Sonnenstrom profitieren. Dieser wird in der Regel verbrauchsabhängig mit der eigenen Stromrechnung verrechnet. Sind nicht alle Eigentümer der Gemeinschaft an der Photovoltaikanlage beteiligt, bietet es sich an, dass auch nur diese – zum Beispiel im Rahmen einer GbR – Vertragspartner des Netzbetreibers werden.

Mieter nicht einseitig verpflichtet werden können, Sonnenstrom käuflich abzunehmen.

Sind alle für die Photovoltaikanlage stimmenden Eigentümer Selbstnutzer, profitieren sie direkt vom erwirtschafteten Strom. Wird die Wohnung vermietet, profitieren in der Regel die Mieter. Vermietende Eigentümer können dann – um ihre Investition in die Solaranlage zu refinanzieren – auf sogenannte Mieterstrommodelle zurückgreifen.

Mieter sind nicht zur Abnahme verpflichtet

Vermietenden Eigentümern – oder der Gemeinschaft, wenn sie als Strombetreiber auftritt – muss bewusst sein, dass die Mieter nicht einseitig verpflichtet werden können, Sonnenstrom käuflich abzunehmen; jeder darf seinen Stromversorger frei wählen. Vermietende Eigentümer sollten also bereits im Vorfeld mit ihren Mietern klären, ob diese bereit sind, den meist günstigeren Solarstrom abzunehmen. So haben sie eine gewisse Sicherheit, dass auch sie von der klimafreundlichen Umrüstung profitieren. Bei der Kalkulierung muss allerdings bedacht werden, dass zum einen neue Mieter nicht an solche Absprachen gebunden sind und zum anderen Verträge auch gekündigt werden müssen.

¹ BFH, Urteil vom 20.09.2018 (IV R 6/16)

Suchcode: 2207-04vv

› MEHR ONLINE ZU WOHNUNGSEIGENTUM auf www.hug-neukoelln.de

Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft: Einzelne Eigentümer können Unterlassungsanspruch wegen zweckwidriger Nutzung nicht geltend machen

Mit der WEG-Reform 2020 verschwand die komplizierte Unterscheidung in geborene und gekorene Ausübungsbefugnis. Nun übt die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Rechte aus, die das Gemeinschaftseigentum betreffen oder welche eine einheitliche Rechtsausübung erfordern. Der einzelne Wohnungseigentümer kann nur noch solche Rechte wahrnehmen, die auch das Sondereigentum betreffen.

Suchcode: 2208-04vv

Vorauszahlungen nach der WEG-Reform: Sind Beschlüsse über den Wirtschaftsplan weiter zulässig?

Seit der WEG-Reform sieht das Gesetz vor, dass die Wohnungseigentümer nur noch über die Vorschüsse zur Kostentragung und die Rücklagen beschließen. Zwar muss der Verwalter weiterhin einen Wirtschaftsplan erstellen, dieser ist aber nicht mehr Teil der gesetzlich vorgesehenen Beschlussfassung. Doch was passiert, wenn die Gemeinschaft weiterhin über den gesamten Wirtschaftsplan abstimmt und nicht nur über die Vorschüsse und Rücklagen?

Suchcode: 2208-03vv

› ONLINE-BEITRÄGE ZU STEUERN auf www.hug-neukoelln.de

Grundsteuererklärung: Die Frist läuft

Bis 31. Oktober 2022 läuft die Frist für die Abgabe der Steuererklärungen für die neue Grundsteuer. Alle Immobilieneigentümer müssen in diesem Zeitraum Angaben zu ihrer Immobilie an das zuständige Lagefinanzamt übermitteln.
Suchcode: 2208-01rs

Handwerkerleistung: Steuern sparen auch in der mietfrei überlassenen Wohnung?

Eigentümer oder Bewohner mit Handwerkerleistungen können keine Steuern sparen, wenn die Wohnung mietfrei überlassen wurde, entschied das Sächsische Finanzgericht – doch der Fall liegt jetzt beim Bundesfinanzhof (BFH).
Suchcode: 2207-02rs

Energetische Sanierung steuerlich geltend machen

Seit dem vergangenen Jahr können 20 Prozent der Kosten für bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen bei der Einkommensteuer geltend gemacht werden. Eine Kombination mit KfW- oder BAFA-Geldern ist nicht möglich.
Suchcode: 2207-03rs

Pflege- und Betreuungsleistungen künftig steuerlich leichter absetzbar

Steuerpflichtige können Pflegekosten für nahe Angehörige geltend machen, auch wenn diese Leistungen nicht im eigenen, sondern im Haushalt des Angehörigen erbracht werden.
Suchcode: 2209-01rs

› ONLINE-BEITRÄGE ZU FINANZEN & VERSICHERUNG auf www.hug-neukoelln.de

Kann ein laufendes Darlehen vorzeitig beendet werden?

Wer einen Immobilienkredit bei einer Bank abschließt, vereinbart in der Regel auch eine Zinsbindung über mehrere Jahre. Das bedeutet: Ein Immobilienkredit muss bis zum Ende der festgelegten Vertragsdauer laufen. Doch es gibt einige Ausnahmen – zum Beispiel, wenn die Immobilie verkauft werden soll.
Suchcode: 2207-02fv

Wohnimmobilienfinanzierung: Wie hoch ist das Risiko?

Die Zinsrisiken haben in den letzten Jahren moderat zugenommen. Auch das Kreditvolumen für Wohnungskäufe ist gestiegen. Dieser Anstieg fiel mit Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise und der Zinsen jedoch erwartungsgemäß aus. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Risikoanalyse für die Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Mit dieser Studie reagiert das Wirtschaftsinstitut auf die Forderung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), das Risiko durch stärkere Eigenkapitalunterlegungen der Banken einzudämmen.
Suchcode: 2208-01fv

Elementarversicherung für extreme Wetterlagen

Lokaler Starkregen, damit verbundene Überschwemmungen und Hochwasser können jederzeit eintreffen. Schäden, die dann am Wohneigentum entstehen, sind meist hoch. Der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) spricht über die Flutkatastrophe und den verheerenden Hagel im Frühsommer 2021 über die höchsten Naturgefahren-Schäden seit mindestens 50 Jahren. Und Fachleute sind sich sicher: Extreme Wetterverhältnisse werden sich in den kommenden Jahren häufen. Deshalb verwundert es, dass viele Immobilieneigentümer noch immer keinen Elementarschutz abgeschlossen haben, obwohl sie es könnten.
Suchcode: 2208-02fv

Steigende Zinsen: Was bedeutet das für Käufer und Verkäufer?

Die Zeiten der Niedrigzinsphase sind passé: In den vergangenen Monaten sind die Kreditzinsen deutlich gestiegen. Für Käufer bedeutet das neue Herausforderungen bei der Finanzierung ihrer Wunschimmobilie. Doch die Zinserhöhungen wirken sich – zumindest teilweise – auch auf die Immobilienpreise aus.
Suchcode: 2209-02fv

› ONLINE-BEITRÄGE ZU BAUEN, SANIEREN & INSTANDHALTEN auf www.hug-neukoelln.de

Fassadenbegrünung: Natürlicher Schutz gegen Hitze

Vor allem an heißen Sommertagen wirken bepflanzte Flächen wie eine natürliche Klimaanlage, da sie Schatten spenden und durch Verdunstung kühlen.
Suchcode: 2208-01verm

Asbest: Bei Renovierungen ist Vorsicht geboten

Seit längerem ist der krebserregende Baustoff Asbest in Deutschland verboten. Doch noch versteckt er sich in vielen Immobilien. Wer saniert, sollte sich informieren und eine Fachkraft zurate ziehen.
Suchcode: 2208-03hl

Bauen mit Holz: Gesund und nachhaltig

Holz ist nicht nur ein ästhetischer, behaglicher und vielseitig einsetzbarer Baustoff. Holz steht auch für ein die Ressourcen und das Klima schonendes Bauen.
Suchcode: 2208-02hl

Neues Förderprogramm für effiziente Gebäude

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu ausgerichtet und legt damit den Fokus auf die energetische Sanierung. Der Heizungstausch wird weiterhin gefördert, die Fördersätze sinken allerdings.
Suchcode: 2209-02hl

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 Rauchwarmelder 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
- Reparaturschneldienst
- 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

Ticket:

20220731
56002372

Geschäftszeichen:

EA-BE-1125742000

EA-BE-2933273000

EA-BE-3947198000

Drei Geschäftszeichen, eine Ticketnummer und viel Chaos, wenn man beim Amt für Statistik auf Verfahrensfehler beim Zensus 2022 hinweisen möchte.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mir bereits drei Aufforderungen zugesandt, das Online-Fragebogen zur Gebäude- und Wohnungszählung 2022 auszufüllen, obwohl ich dies längst getan habe. Da Sie im ersten Schreiben eine Objektadresse in Tempelhof angegeben haben, mit der ich weder als Eigentümer noch als Verwalter, Bewohner oder Besucher jemals etwas zu tun hatte, habe ich am 30. Mai die Adresse korrigiert (mein Haus in Schöneberg) und den Fragebogen für alle Wohnungen korrekt und vollständig ausgefüllt. Empfangsbestätigungen in Form einer PDF- sowie IDEF-Datei (was auch immer das ist) mit sämtlichen Angaben habe ich gespeichert, darf sie Ihnen aus Datenschutzgründen aber nicht diesem Schreiben beilegen.

Am 15. Juli erhielt ich eine zweite Aufforderung, wieder mit der unsinnigen Objektadresse in Tempelhof, rief daraufhin am 19. Juli Ihre Hotline an und erhielt folgende Auskünfte:

- › Ich hätte gar nicht die von mir verwalteten Wohnungen eingeben sollen, da die Korrekturmöglichkeit nur für kleine Änderungen gedacht sei (Stockwerk, Vorder-/Hinterhaus u. a.). Ich hätte stattdessen angeben sollen, das Objekt nicht zu verwalten oder zu besitzen. Das ist aber im Online-Fragebogen nicht vorgesehen.
- › Die Eingabe der von mir verwalteten Objekte sei nicht so wichtig, da nur eine 10%-Stichprobe aller Gebäude abgefragt werde. Doch in den Medien wurde dagegen berichtet, dass alle Eigentümer oder Verwalter sämtlicher Gebäude auskunftspflichtig seien.

Über die Datenquelle, die mich mit der Tempelhofer Immobilie in Verbindung gebracht hat, habe ich beim Telefonat nichts erfahren, obwohl mich gerade das sehr beunruhigt hat: Finanzamt, Grundbuchamt und Bauamt können es nicht gewesen sein, denn diese wissen, was mir gehört und was ich verwalte. Wenn also die Statistikbehörde sich irgendwoher irgendwelche unsinnigen Daten über mich beschafft, was habe ich dann von anderen Behörden künftig zu erwarten?

Am 27. Juli erhielt ich die dritte Aufforderung, diesmal mit der korrekten Schöneberger Adresse. Woher die plötzliche Erkenntnis? Etwa durch meinen Anruf acht Tage zuvor, obwohl ich der Dame mitteilte, dass ich die von mir verwalteten Wohnungen bereits vollständig eingegeben habe?

Ich habe heute mit der Zugangsnummer aus Schreiben 3 im Fragebogen eingegeben, dass die Fragen bezüglich des Schöneberger Hauses bereits von „einer anderen Person“ beantwortet wurden und mich selbst als diese andere Person benannt. Immerhin das hat geklappt! Eingabebestätigungen liegen mir vor.

Mit der Zugangsnummer aus Schreiben 2 habe ich versucht, mich bezüglich des Tempelhofer Hauses für nicht zuständig zu erklären. Das hat nicht geklappt. Das System verlangt, dass ich angebe, wer jetzt für dieses Objekt zuständig sei und lässt mich ohne diese Auskunft nichts absenden. Da ich das nicht weiß und auch nicht für Sie recherchieren werde, habe ich nun den Sachverhalt mit diesem Schreiben dargelegt.

Übrigens: Ihre Leute am Telefon sollten sich die Online-Fragebogen wenigstens einmal angesehen haben.

Mit freundlichen Grüßen
N. N.

Automatische Antwort vom Team der Gebäude- und Wohnungszählung beim Projekt Zensus 2022 im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Anstalt des öffentlichen Rechts

Guten Tag, vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir führen diese Anfrage unter der Ticketnummer 2022073156002372.

Eine weitere, individuelle Antwort der Zensus-Mitarbeiter lesen Sie auf www.hug-neukoelln.de, Suchcode: 2208-01zs

Aus Gründen des Datenschutzes wurden die drei Geschäftszeichen sowie die 16-stellige Ticketnummer geändert sowie der Text anonymisiert und gekürzt. Der Autor ist Eigentümer und Mitglied bei Haus & Grund Berlin-Neukölln.