

WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 5/2023

Thema des Monats

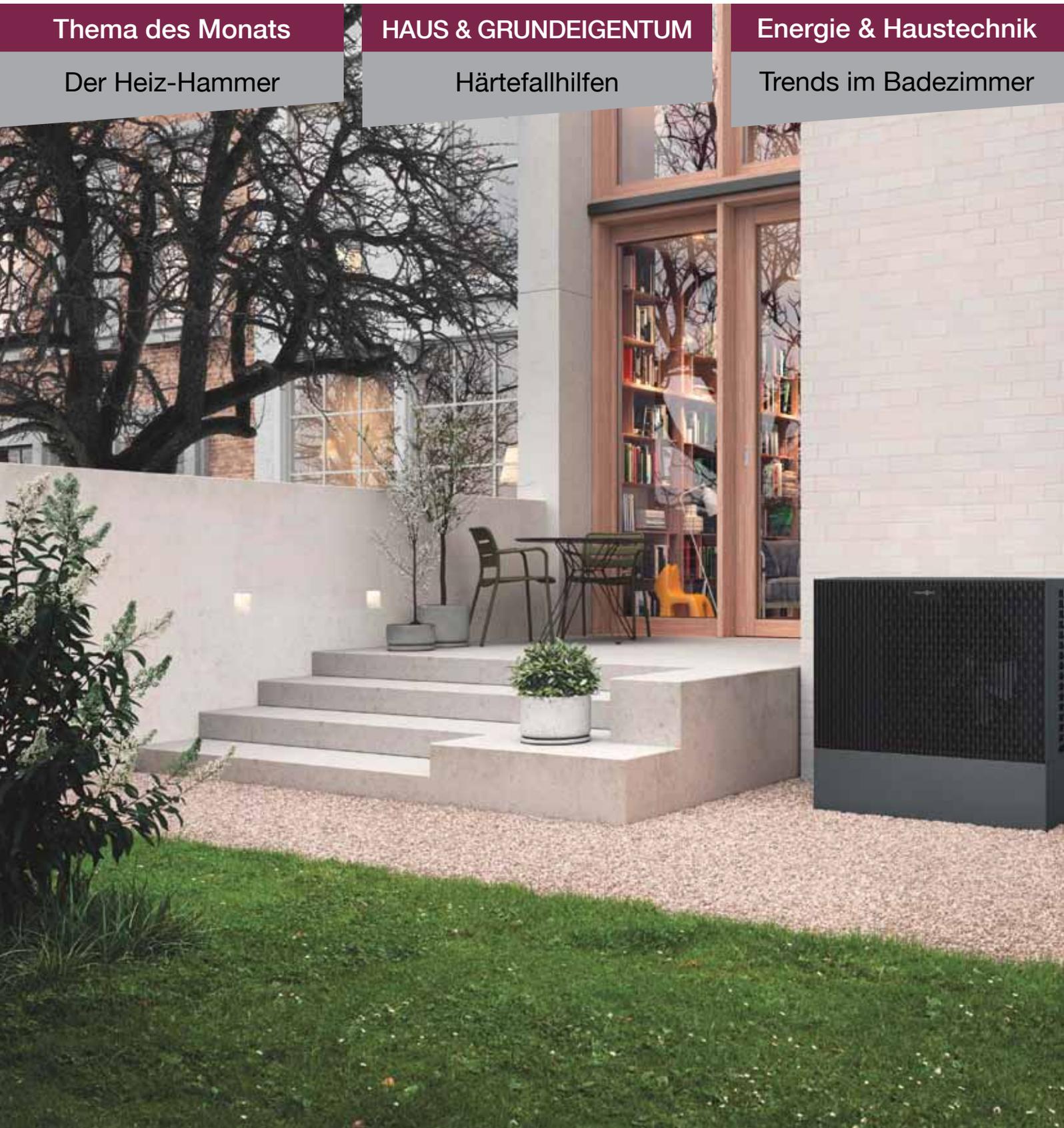
Der Heiz-Hammer

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Härtefallhilfen

Energie & Haustechnik

Trends im Badezimmer



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Gemütliches EFH in Celle - Klein Hehlen



5 Zimmer, ca. 130 m² Wohnfläche, ca. 809 m² Grundstück, 2 Stellplätze, großer Garten, Baujahr 1961, Gas-Heizung, B, 178,70 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 280.000,-

Altbauwohnung mit Balkon in Linden-Mitte



Modernisiert, 3 Zimmer, ca. 93 m² Wohnfläche, Balkon, Einbauküche, Baujahr 1903, Gas, Etagenheizung, B, 122,00 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 290.000,-

Nordstadt: stilvolles MFH in Toplage



3 Wohneinheiten, 1 Wohnung frei, ca. 445 m² Gesamt-wohnfläche, ca. 368 m² Grundstück, Balkone zum Innenhof, Baujahr ca. 1895, JNME € 38.000,-, Gas, Etagenheizung, Ensembleschutz

KP Euro 1.100.000,-

Kleefeld: Wohn-/Geschäftshaus



In zentraler Lage, 17 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, ca. 1.000 m² Gesamtwohnfläche, ca. 454 m² Gewerbefläche, ca. 1.711 m² Grundstück, 14 Stellplätze, JNME € 148.000,-, Baujahr ca. 1973, Gas, Zentralheizung, 129,90 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 3.400.000,-

Attraktive Maisonette-Wohnung in Letter



Außergewöhnliche ETW mit Blick über die Leinemasch, 2 Zimmer über zwei Etagen, ca. 60 m² Wohnfläche, EBK, Balkon, Baujahr 1994, Gas-Zentralheizung, Gas, V, 78,00 kWh/(m²a), EEK C

KP Euro 230.000,-

Zoo: Großzügiges Hinterhof Bürogebäude



5 Büroräume auf zwei Etagen, ca. 235 m² Nutzfläche, EBK, Treppenlift, 2 WC, Baujahr 1954, Zentralheizung, Nahwärme, V, 170,70 kWh/(m²a), EEK F

Euro 2.700,- +NK/MS

Alle Angebote freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Dipl.-Ing. Christian Spierig
Makler

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Jetzt entscheidet der Bundestag!

An den von Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck anvisierten Plänen, die Neuausrichtung der nationalen Energieversorgung im Handstreich durchzudrücken, hagelt es von allen sachverständigen Seiten heftige Kritik.

Betroffen wären in der Bundesrepublik über 43 Millionen Wohnungen in knapp 19,5 Millionen Häusern, die überwiegend nicht mit Fernwärme versorgt werden können. Für sie verblieben als Alternative fast ausschließlich Installationen von Wärmepumpen mit begleitenden aufwändigen energetischen Sanierungsmaßnahmen.



Ein anderer aber gravierender Punkt, der Habecks Pläne scheitern lassen muss, sind auch die fehlenden Kapazitäten an Menschen und Material in der Heizungsindustrie.

Fachverbände, im Besonderen Haus & Grund, befürchten, dass bei Durchsetzung der von der Ampelkoalition geplanten gesetzlichen Maßnahmen angesichts der ungeheuerlichen Investitionskosten Notverkäufe von Häusern und Wohnungen unumgänglich werden.

Selbst kommunale Versorgungsunternehmen reden bei dem Thema im Zusammenhang mit gesetzlichen Ausnahmen beim Gasheizungseinbau von Unsinn. Es geht darum, dass Gasheizungen ab 2024 doch noch eingebaut werden dürfen, wenn der Versorger ab 2030 Öko-Gas anbietet. Da die Versorger aber für die Kosten haften sollen, wenn sie ein solches Versprechen nicht einhalten, werden sich die Zusagen wohl eher in engen Grenzen halten. Das bedeutet weitestgehend ab 2024 ein faktisches Einbauverbot von Gasheizungen.

Bisher konnten wir unserem Staat weitestgehend vertrauen, dass er nicht unnötige Experimente eingeht, die unsere Versorgungssicherheit gefährden. Denn zu seinen Aufgaben gehört auch die Sicherstellung einer bezahlbaren Energieversorgung, nicht nur für Handel, Handwerk und Industrie, sondern für alle Bürgerinnen und Bürger unseres Landes. Das setzt Kompetenz, Erfahrung und Weitsicht von den politischen Akteuren voraus. Dazu gehört selbstverständlich, dass im Gesetzgebungsverfahren neben den Klimazielen auch die technische Machbarkeit, die Produktverfügbarkeit sowie wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt werden müssen.

Ab Mai 2023 hat das Parlament das Verfahren in der Hand und damit die große Chance, das Gesetz so zu formen und zu beschließen, dass Deutschlands Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft mit Freude in ihren Wohnungen und Häusern verbleiben können.

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

4 - 6 **Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie:
Das könnte auf Eigentümer ab 2024 zukommen**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 7 - 11
- **Fristen für Gelbe Säcke und Tonnen verlängert**
 - **Informationsveranstaltung Fernwärme**
 - **Fernwärme: Frist auf Befreiung läuft bis 30. Juni**
 - **Härtefallhilfen für private Haushalte mit Ölheizung**

RECHT & STEUERN

- 12 - 17
- **Energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand kommen**
 - **Haus mit undichtem Keller gekauft**
 - **Wann verjährt der Schadensersatzanspruch des Vermieters?**
 - **Muss eine Solaranlage notstromfähig sein?**
 - **BRANDSCHUTZ**
Eigentümergeinschaft muss Fassade auch ohne Beschluss sanieren

18 **LEINEGEFLÜSTER**

20 - 23 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

24 - 33 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

34 - 37 **SCHÖNER WOHNEN**

42 - 43 **METALLHANDWERK**

44 - 45 **MALER & LACKIERER**

46 **Veranstaltungen**

47 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Das Titelfoto zeigt ein mit einer modernen Wärmepumpe beheiztes Wohnhaus.

Foto: Vissmann

Öffnungszeiten

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

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie: Das könnte auf Eigentümer ab 2024 zukommen

Anfang März dieses Jahres ist ein erster Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) bekannt geworden. Dieser soll ein Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag der Ampelregierung umsetzen: die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie bei neuen Heizungen und ein Betriebsverbot für Gas- und Ölheizungen. Doch die Regelungen sind kaum praxistgerecht und würden viele Eigentümer finanziell überfordern.

Haus & Grund ist es gelungen, über die Medien und in Gesprächen mit Abgeordneten auf die drohenden sozialen Auswirkungen und die wenig praxistgerechten Regelungen für private Eigentümer hinzuweisen. Daraufhin hat sich die Ampelkoalition Ende März auf einen Kompromiss geeinigt und mehr Ausnahmen, längere Übergangsfristen und finanzielle Unterstützung versprochen. Ein neuer Gesetzentwurf soll im April im Kabinett und vor der Sommerpause vom Bundestag beschlossen werden.

Mit 65 Prozent erneuerbarer Energie heizen

Eigentümer, die ab dem kommenden Jahr eine neue Heizung benötigen, dürfen ihren alten Heizkessel nicht einfach gegen ein neues effizienteres Gerät ersetzen. Sie müssen entweder gänzlich auf eine neue Technologie (Fernwärme, Wärmepumpe, Biogas, Wasserstoff oder Biomasse) umstellen oder diese zusätzlich mit einem Anteil von 65 Prozent am Gesamtverbrauch zu einer Gas- oder Ölheizung installieren. Es steht ihnen zwar prinzipiell frei, mit welcher

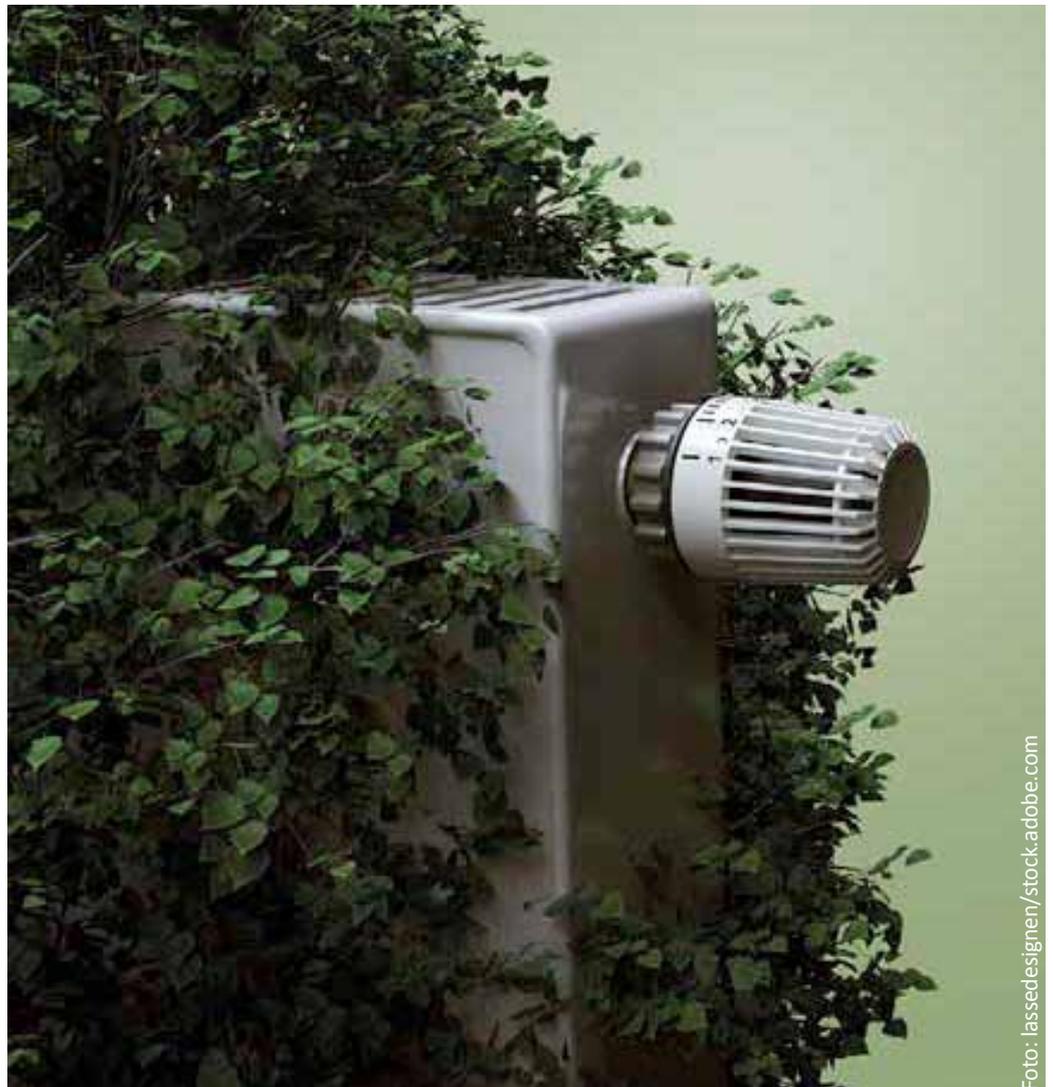


Foto: lassedesignen/stock.adobe.com

Technologie sie diese Pflicht erfüllen wollen, doch viele der vorgesehenen Optionen werden im konkreten Fall nicht oder nicht ohne weitere Voraussetzungen umsetzbar sein.

Wärmepumpen

Sie funktionieren überall dort, wo bereits eine Fußbodenheizung installiert ist. Denn um effizient zu sein, brauchen Wärmepumpen vor allem eine geringe Vorlauftemperatur. Doch die Preise für Wärmepumpen überschreiten um das Drei- bis

Vierfache die Kosten einer modernen Brennwertheizung. Sie bringen bei einer entsprechend hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) eine Ersparnis von etwa einem Viertel der ursprünglich benötigten Energie, verursachen aber wegen des dreifachen Strompreises (36 Cent pro Kilowattstunde, kurz Ct/kWh) im Vergleich zum Erdgaspreis (12 Ct/kWh) am Ende mehr Heizkosten.

Hybridheizung oder Wärmedämmung

In unzureichend gedämmten Häusern mit herkömmlichen Heizkörpern können Wärmepumpen nur in Verbindung mit einer fossilen Heizung den nötigen Wärmebedarf an kalten Wintertagen decken. Hier kommen zur teuren Wärmepumpe zusätzlich die Kosten für ein neues Brennwertgerät nebst neuem Schornstein zum Tragen. Um eine Wärmepumpe allein zu betreiben, sind zusätzliche Maßnahmen nicht nur an der Gebäudehülle, sondern auch an der Heizungsanlage erforderlich. So müssen beispielsweise

Haus & Grund auf die Barrikaden

Um den Druck auf die Ampel-Koalition zu erhöhen, hat sich HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover an den Zentralverband gewandt. In einem Brief an den Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, haben der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann und Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner ihm einen Vorschlag unterbreitet.

Sehr geehrter Herr Dr. Warnecke,

seit Monaten wird die Situation für Haus- und Wohnungseigentümer in Deutschland zunehmend schwieriger, um nicht zu sagen unerträglich. Nach CO2-Bepreisung und Grundsteuerreform ist aktuell der Heiz-Hammer von Wirtschaftsminister Robert Habeck zu Recht das große Aufreger-Thema.

Klang es nach dem kürzlichen Sitzungs-Marathon der Ampelkoalition in Berlin noch nach einer grundsätzlichen Entwarnung bei dem Thema, so stellt sich aber immer mehr heraus, dass sich - trotz vollmundiger Verlautbarungen der FDP - eben doch nichts Wesentliches geändert hat.

Fakt ist und bleibt: Viele Haus- und Wohnungseigentümer werden sich die Energiewende nicht leisten können! Ihnen drohen große finanzielle Probleme bis hin zu Notverkäufen.

Für HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover ist deshalb das Maß von dieser eigentümerfeindlichen und unsozialen Politik endgültig voll. Aus unserer Sicht muss dringend öffentlichkeitswirksamer gehandelt werden. Haus- und Wohnungseigentümer müssen in diesem Land endlich eine für die politischen Entscheider laut vernehmbare Stimme bekommen.

Deshalb schlagen wir vor, dass der Bundesverband Haus & Grund gemeinsam mit allen Landesverbänden seine Mitglieder zu einer Sternfahrt mit anschließender Protestkundgebung vor einem bekannten und bedeutenden Gebäude in Berlin (z.B. dem Deutschen Bundestag) aufruft. Wenn zigtausende Eigentümer dort ein klares und bundesweit beachtetes Zeichen setzen, wird die Politik (und auch die Medien) nicht wegsehen können. Wenn nicht jetzt, wann dann?

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Beckmann
Vorsitzender

Dr. Mady Beißner
Geschäftsführerin

PERSÖNLICH.



Dipl.-Ing. Christian Spierig
Makler



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

größere Heizkörper eingebaut werden. Insgesamt würden dabei Kosten von mehreren 100.000 Euro entstehen, welche sich angesichts der geltenden Kappungsgrenzen bei der Modernisierungsmieterhöhung und wegen der Härtefallregelungen wohl kaum auf die Mieter umlegen lassen.

Anschluss an ein Wärmenetz

Eigentümer, deren Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind, brauchen nichts zu tun. Fernwärme gilt als Erfüllungsoption, ganz gleich ob die Wärme aus fossilen Energieträgern (Kohle, Gas oder Heizöl) oder bereits mit erneuerbarer Energie erzeugt wird. Auch der sofortige Anschluss an ein vorhandenes Netz oder die Bereitschaft, an ein geplantes Wärmenetz anzuschließen, gilt als erfüllte Pflicht. Unterstellt wird, dass die Fernwärme vom jeweiligen Energieversorger auf erneuerbare Energien umgestellt werden kann. Fest steht, dass noch viel mehr Wärmenetze in dicht besiedelten Quartieren entstehen müssen, um Haus- beziehungsweise Wohnungseigentümer und Mieter nicht zu überfordern. Doch die Wärmeplanung lässt ja bekanntlich noch bis 2030 auf sich warten – bis dahin werden viele Eigentümer zum Handeln gezwungen sein.

Biomasse, Biogas und Wasserstoff

Mit einem Biomassekessel oder dem Bezug von Biogas oder Wasserstoff für die Gasbrennwertheizung lässt sich ebenfalls die Pflicht im Bestand erfüllen. Doch wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Biobrennstoffe und des kaum verfügbaren Wasserstoffs ist eine Preisexplosion nicht auszuschließen. Vermieter werden nach den bisher geplanten Regelungen verpflichtet, die Mehrkosten zum herkömmlichen Energiepreis

für den Verbrauch ihrer Mieter zu übernehmen. Damit würden vermietende Eigentümer ein kaum kontrollierbares Risiko tragen.

Gasetagenheizungen und Einzelöfen

Auch Gasetagenheizungen und Einzelöfen sind bisher von der Pflicht nicht ausgenommen. Eigentümer und Betreiber erhalten nur mehr Zeit: drei Jahre, um zu entscheiden, ob zukünftig zentral oder weiterhin dezentral geheizt werden soll, und nochmals drei Jahre zur Umsetzung. Nach den heutigen technologischen Möglichkeiten läuft es auf die Umstellung auf eine Zentralheizung mit erneuerbarer Energie hinaus, da bisher keine dezentralen Geräte auf Basis erneuerbarer Energien marktfähig sind.

Betriebsverbot für fossile Heizungen

Zu guter Letzt sollen alle fossilen Heizungen spätestens bis zum 31. Dezember 2044 außer Betrieb gehen. Das betrifft dann auch die als Hybridheizung genutzten Brennwertgeräte, wenn sie nicht mit Biogas oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können. Deutschland will im Jahr 2045 treibhausgasneutral sein.

Was Haus & Grund erreicht hat und noch erreichen will

Seit 2020 gilt das GEG. Damit ist eine seit Langem von Haus & Grund geforderte Maßnahme umgesetzt worden: die Vereinheitlichung des vormaligen Energieeinsparrechts bestehend aus Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Gleichzeitig konnte Haus & Grund verhindern, dass sich die Anforderungen an den Gebäudebestand weiter verschärfen. Bis heute gelten bei der Sanierung die Anforderungen der EnEV 2014.

Auch die Nachrüstpflichten orientieren sich an der wirtschaftlichen Machbarkeit und sind nicht erweitert worden.

Energieausweise sind zwar um zusätzliche Angaben wie Effizienzklasse und CO₂-Ausstoß ergänzt worden. Bis dato ist trotz anderweitiger Forderungen der Verbrauchsausweis als verlässliches Dokument für die Bewertung der Effizienz eines Gebäudes und die Beurteilung der wirtschaftlichen Umsetzung einer Sanierung erhalten geblieben.

Haus & Grund setzt sich im Ringen um die Erreichung der Klimaziele für weniger Regulierung und mehr Marktwirtschaft ein. Eigentümer sollen auch eigene Ideen umsetzen dürfen, um ihren Energieverbrauch zu senken. Dazu kann der Emissionshandel im Gebäudebereich beitragen. Die Bürger müssen bei steigenden CO₂-Preisen durch ein Klimageld entlastet werden, welches sich aus den Einnahmen der CO₂-Bepreisung finanziert.

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik von Haus & Grund Deutschland:

„Die Bundesregierung muss bei den Regelungen nachjustieren, sonst wird der Härtefall zum Regelfall und die Energiewende ausgebremst. Die Voraussetzungen müssen stimmen: Eigentümer brauchen wegen der hohen Investitionen langfristig Verlässlichkeit. Für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter müssen Wohnungen erschwinglich bleiben. Industrie und Handwerk müssen

vergleichbar der Brennwertheizungs-Technologien auf den Markt bringen, die den Praxistest überstehen. Förderung muss dort ansetzen, wo sie sozial nötig ist und nicht dort, wo sie die Taschen einzelner Akteure füllt. Vor allem ist mehr Zeit erforderlich, damit die Kommunen ihre Wärmepläne erstellen, Strom- und Gasversorger ihre Infrastrukturen zukunftsfähig machen und Eigentümer mit hinreichend

Vorlauf die Sanierung ihrer Gebäude planen können. Damit die Wärmewende mit den Bürgern – Eigentümern und Mietern – und nicht gegen sie erfolgt, brauchen wir den Austausch vor Ort: in den Kommunen und innerhalb der Quartiere. Denn in vielen Fällen werden nur gemeinschaftliche Lösungen zum Ziel führen und die Energiewende bezahlbar machen.“

Fristen für Gelbe Säcke und Tonnen verlängert

Das leidige Thema Abschaffung der Gelben Säcke: Ursprünglich wollte aha diese nach der Einführung der Gelben Tonnen nur noch bis Ende März abholen. Jetzt hat das Unternehmen die Frist überraschend bis Ende Juni verlängert.

Hintergrund: Offenbar stellen viele Bürger die Säcke nach wie vor in großen Mengen an den Straßenrand. Außerdem, so der Abfallentsorger habe sich durch den Streik bei der Müllabfuhr einiges verschoben. Durch die Fristverlängerung hätten zudem die Bürger mehr Zeit, einen Antrag

auf Sondernutzung für das Aufstellen der Tonnen im öffentlichen Raum zu stellen, wenn sie auf dem Gehweg stehen müssen.

Bisher habe aha 250 Befreiungsscheine wegen einer aussichtsloser Stellplatzlage ausgestellt, mit denen man eine Sondernutzungserlaubnis bei der Stadt beantragen kann, erklärte Geschäftsführer Thomas Schwarz kürzlich bei einer Anhörung im Bauausschuss des Rates. Zusätzlich seien 800 An-



derungsanträge in Bearbeitung, weil Tonnen zu groß oder zu klein seien oder nicht zum Stellplatz passten.

Auch für Eigentümer, die noch keinen geeigneten Stellplatz für die Gelbe Tonne gefunden haben und diese noch immer auf dem Gehweg steht, habe man die Frist für eine Lösung des Problems bis zum 30. September verlängert. Danach, so Schwarz, werde man dort wo es gefährlich ist, die Tonnen weg-

nehmen, möglicherweise durch Abfallfahnder oder den Ordnungsdienst.

Bei der Anhörung hatte FDP-Ratsfraktionschef Wilfried Engelke kritisiert, dass aha die Tonnen ungefragt irgendwo hingestellt habe und einfach davon ausgegangen sei, dass mit dem Hinstellen die Haftung auf die Immobilieneigentümer übergehe.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Nur einen Klick entfernt: www.hug.immo 



Der Blaue Saal im HCC war bei der Veranstaltung von HAUS & GRUNDEIGENTUM, enercity und der Stadt bis auf den letzten Platz gefüllt.

Weitere Veranstaltung zum Thema Fernwärme im HCC

Nach der ersten Veranstaltung im November des vergangenen Jahres hat HAUS & GRUNDEIGENTUM seinen Mitgliedern zusammen mit enercity und dieses Mal auch der LHH eine weitere Informationsveranstaltung zu diesem für Viele noch „undurchsichtigen“ Thema angeboten und wieder war der Saal mit 200 Mitgliedern ausgebucht.

Zu Beginn der Veranstaltung betonte Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner, dass bei vielen Eigentümern nach wie vor noch eine große Verunsicherung vorherrsche, weil Viele die konkreten Inhalte der Fernwärmesatzung noch nicht kennen, geschweige denn das juristische Machwerk verstehen und für sich umsetzen können. HAUS & GRUNDEIGENTUM habe unmittelbar nach Bekanntwerden des Entwurfs in Gesprächen mit den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden Bedenken vorgetragen und Verbesserungsvorschläge gemacht, die Grün-Rot aber nicht aufgreifen wollte und nun sei es enercity und die Verwaltung, die die beschlossene Satzung umsetzen müssen und deshalb oft zu Unrecht zum



Anke Unverzagt von der Stadt, Fabian Klieser und Nico Treder (beide enercity, v.l.) beantworteten die Fragen der Mitglieder.

Sündenbock gemacht werden. Die Geschäftsführerin: „Jetzt gilt es das Beste daraus zu machen.“

Dafür traten ein Expertenteam von enercity und die Stadt mit informativen Vorträgen an und stellten sich den Fragen der Anwesenden. Insgesamt müssten rund 7.000 Heizungsanlagen in der Landeshauptstadt umgestellt werden. Für funktionierende bestehende Anlagen oder noch reparaturfähige Anlagen gebe es aber einen Bestandsschutz.

Zudem gab enercity-Kommunalmanager und Referent auf dieser Veranstaltung, Fabian Klieser, den Hinweis auf die Fördertöpfe der BAFA und von proKlima. Sei seien kombinierbar, allerdings müsse der Förderantrag vor Baubeginn gestellt werden.

Danach gab Anke Unverzagt von der Klimaschutzleitstelle der Stadt Auskunft über die Pläne des Bundes und erklärte die Umstellung bei dezentralen Gasetagenheizungen sowie Einzelheiten zum Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).



Dr. Mady Beißner begrüßte die über 200 Mitglieder.

Für einen gelungenen, runden Ablauf des Informationsabends sorgte Hendrick Edeler von enercity mit seiner perfekten Moderation; an seiner Seite Nico Treder, Bereichsleiter Vertrieb. Allen Mitwirkenden unseren herzlichen Dank.

Eigentümer, die zum Thema Fernwärme Fragen haben, können sich telefonisch unter 0511-16834500 an die Stadt wenden. Zudem kündigte Dr. Mady Beißner an, sich umgehend mit der Stadt ins Benehmen setzen zu wollen, um das jetzt notwendige Stellen der Befreiungsanträge zu erleichtern dahingehend, dass diese nicht nur über das Internet abgewickelt werden müssen, sondern die Antragsvordrucke den betroffenen Eigentümern auch in Print zur Verfügung gestellt werden.

Das begleitende Informationsmaterial zu dieser Veranstaltung kann ab sofort auf unserer Website <https://www.haus-und-grundeigentum.de/> abgerufen werden.



Investieren Sie doch mal in die Zukunft unseres Planeten.

**Jetzt zu nachhaltigen
Finanzen beraten lassen –
von Ihrer Sparkasse.**

sparkasse-hannover.de/mehralsgeld



Weil's um mehr als Geld geht.



**Sparkasse
Hannover**



Fernwärme: Frist auf Befreiung läuft bis 30. Juni

Sobald die Rohre in den Straßen liegen, gilt laut Satzung für diese Häuser der sogenannte Anschluss- und Benutzungszwang. Damit muss jede Immobilie angeschlossen werden. Ausnahme: Es wird eine Heizung ohne fossile Energieträger eingebaut wie Wärmepumpen oder Pelletheizungen.

Beim neuen Anschlusszwang für Fernwärmeanlagen bedeutet das aber auch: Immobilieneigentümer, die ihre vorhandene Gas- oder Ölheizung in den kommenden Jahren noch weiter nutzen wollen, solange sie noch funktioniert, müssen laut Stadt bis zum **30. Juni 2023** einen Antrag auf Befreiung stellen.

Das gilt auch für Häuser, die wegen geringer Größe nicht angeschlossen werden müssen. In Einfamilien- und Reihenhäusern ist z.B. die



Fernwärme nicht zwingend sinnvoll. Aber auch dafür muss juristisch ein Befreiungsantrag gestellt werden.

Wird der Antrag bis Sommer nicht ausgefüllt, ist noch unklar, was dann passiert. Grundsätzlich kann bei Nichtbefolgen der Satzung ein Bußgeld bis 5000 Euro verhängt werden. Bisher spricht die Stadt von einer Einzelfallentscheidung.

Das entsprechende Formular findet man unter [serviceportal.hannover-stadt.de](https://www.hannover-stadt.de) – dort muss das **Stichwort Fernwärme** eingegeben werden.

Das Formular lässt sich innerhalb weniger Minuten ohne Vorkenntnis ausfüllen. Abgefragt werden zahlreiche Details wie u.a. den jährlichen Gasverbrauch einer Etagetherme oder die Ge-

samtquadratmeterzahl eines Mehrfamilienhauses.

Das sind oft Daten, die die Vermieter von Eigentumswohnungen nicht kennen. Allerdings sind die meisten Detailfragen nicht mit einem Hinweis zur Auskunftspflicht versehen – man kann das Formular auch absenden, ohne alles auszufüllen. Zwar bittet die Stadt darum es möglichst vollständig zu tun, aber eine Pflicht besteht eben nicht.

Formal müsste im Übrigen jeder Wohnungseigentümer einen eigenen Befreiungsantrag stellen. Die Stadt empfiehlt aber, dass das Ausfüllen am besten an die Hausverwaltung weitergeleitet werden könnte. Denn sobald irgendwann die Umstellung auf Fernwärme ansteht, müssen die Verwaltungen ohnehin alle Daten zentral für die Immobilie erheben.

Härtefallhilfen für private Haushalte mit Ölheizung

Analog zur Gaspreisbremse und zur Strompreisbremse wird nun auch ein Härtefallfonds für nicht leitungsgebundene Brennstoffe (insbesondere Öl, Kohle, Holz) freigeschaltet. Private Haushalte können in wenigen Tagen Härtefallhilfen rückwirkend für das Jahr 2022 beantragen – so die Verlautbarung des niedersächsischen Wirtschaftsministeriums vom 26. April.

Dies soll Haushalte von besonders starken Preissteigerungen bei Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets, Holzhackschnitzeln, Holzbriketts, Scheitholz und Kohle beziehungsweise Koks entlasten. Die Hilfe kann über ein Online-Portal beantragt werden, das in Niedersachsen am **4. Mai 2023** freigeschaltet wird.

Die Härtefallhilfe ist für Privathaushalte vorgesehen, die vom 1. Januar bis 1. Dezember 2022 mindestens eine Verdoppelung ihrer Energiekosten hinnehmen mussten. Erstattet werden 80 Prozent der Mehrkosten über diesem verdoppelten Betrag gegenüber dem bundesweiten Referenzpreis des jeweiligen Energieträgers im Jahr 2021. Über einen Online-Rechner kann ermittelt werden, ob eine Antragstellung in Frage kommt, und zwar unter:

<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry?id=HEIZKOSTEN>

Dieser Rechner dient nur zur Information, die Prüfung findet erst nach Antragstellung statt. Unter diesem Link ist ab 4. Mai 2023 dann die Antragstellung möglich.

Betroffene können Rechnungen aus dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum Dezember 2022 einreichen und so einen direkten Zuschuss von maximal 2.000 Euro pro Haushalt erhalten. Voraussetzung ist ein Erstattungsbetrag von mindestens 100 Euro. Entscheidend sind dabei nicht die individuellen Beschaffungskosten, sondern eine Betrachtung der Kosten gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2021, dem so genannten Referenzpreis. Die Referenzpreise wurden gemeinsam von Bund und Ländern ermittelt.

Die Referenzpreise für die einzelnen Energieträger lauten:

1.	Heizöl:	71 ct/l (inkl. USt.)
2.	Flüssiggas:	57 ct/l (inkl. USt.)
3.	Holzpellets:	24 ct/kg (inkl. USt.)
4.	Holzhackschnitzel:	11 ct/kg (inkl. USt.)
5.	Holzbriketts:	28 ct/kg (inkl. USt.)
6.	Scheitholz:	85 Euro/Raummeter (inkl. USt.)
7.	Kohle/Koks:	36 ct/kg (inkl. USt.)

Maßgeblich dafür, ob die Kosten im Entlastungszeitraum angefallen sind, ist das Lieferdatum. Ergänzend hierzu können die Länder ausnahmsweise auf das Bestelldatum abstellen, sofern nachgewiesen wird, dass die Bestellung im Entlastungszeitraum aufgegeben wurde, die Lieferung des nicht leitungsgebundenen Energieträgers aber erst später erfolgte.

Entlastet werden können Eigentümer von Heizungsanlagen („Feuerstättenbetreiber“), aber auch Mieter. Eigentümer können dabei als Direktan-

tragstellende selber die Hilfen beantragen. Wenn die Feuerstätte zentral durch einen Vermieter oder eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) betrieben wird, sind Vermieter beziehungsweise die WEG antragsberechtigt. Dabei muss der Vermieter erklären, dass er die erhaltene Förderung an seine Mieter weiterleitet. Die Mieter müssen nicht selber tätig werden.

Es wird sich um ein schlanke und unbürokratisches IT-basiertes Antragsverfahren handeln. Alle Angaben können direkt eingegeben werden, und mithilfe der Fotofunktion können die notwendigen Dokumente automatisch und

ohne kompliziertes Hochladen hinterlegt werden. Im Antragsverfahren sind im Regelfall lediglich folgende Nachweise vorzulegen: Rechnungen, Kontoauszüge und/oder Belege für Zahlungen sowie Eigenerklärungen der Antragstellenden – unter anderem über die Antragsvoraussetzungen.

Neben dem elektronischen Weg wird es für Menschen, die keine mobilen Endgeräte besitzen oder sich in dem Umgang damit nicht sicher fühlen, auch eine Möglichkeit für einen Papierantrag geben.

Wenn Familie, Freunde oder Bekannte nicht behilflich sein können, wird auch über die Verbände der Freien Wohlfahrtspflege (AWO, Caritas, DRK, Diakonie, Landesverband der jüdischen Gemeinden, Paritätischer Wohlfahrtsverband) eine Unterstützung angeboten werden. Die Beteiligten werden sicherstellen, dass alle Berechtigten einen Antrag stellen können – egal, ob mit oder ohne Hilfe.

Beispiele:

$\text{Zuschuss} = 0,8 \times (\text{Rechnungsbetrag} - 2 \times \text{Referenzpreis} \times \text{Bestellmenge})$

Ein Haushalt bezieht 3.000 Liter Heizöl. Im Jahr 2022 musste er dafür einen Preis von 1,60 Euro/l zahlen. Die Kosten haben sich gegenüber 2021 mehr als verdoppelt (Referenzpreis=0,71 Euro/l). Für den Haushalt ergibt sich eine Förderhöhe von $0,8 \times ((3.000 \times 1,6) - 2 \times (3.000 \times 0,71)) = 432$ Euro.

Ein Haushalt heizt mit Holzpellets und benötigt hiervon 4.000 Kilogramm im Jahr. Im Jahr 2022 musste er dafür 0,70 Euro/kg zahlen. Für den Haushalt ergibt sich eine Förderhöhe von $0,8 \times ((4.000 \times 0,7) - 2 \times (4.000 \times 0,24)) = 704$ Euro.



EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) und Mindestenergiestandards (MEPS) Energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand kommen

Seit 2021 wird auf europäischer Ebene an einer Neufassung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) gearbeitet. Am 14. März 2023 hat das Europäische Parlament die Richtlinie mehrheitlich befürwortet. Ein wichtiger Teil davon sind die energetischen Mindeststandards für den Gebäudebestand, kurz MEPS. Doch was bedeutet das für Eigentümer?

Nachdem die Europäische Kommission den Richtlinienentwurf vorgelegt hatte und der Rat seine Vorschläge dazu bereits im Oktober des letzten Jahres beschlossen hat, ist mit dem Beschluss des Europäischen Parlaments nun klar: Die energetischen Mindeststandards für den Gebäudebestand werden kommen. Zwar muss der endgültige Text der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie zwischen den drei europäischen Institutionen noch im sogenannten Trilogverfahren final verhandelt werden. Ist die EU-Richtlinie jedoch verabschiedet, muss der deutsche Gesetzgeber die Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, dies noch in dieser Legislaturperiode zu

realisieren und insbesondere Sanktionen zu erlassen, wenn die geforderten Effizienzklassen verfehlt werden. Denn dazu enthält die Richtlinie keine Vorgaben, sondern überlässt es den Mitgliedstaaten, geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Was sind energetische

Mindeststandards?

Mit den neuen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz sollen die Renovierungsraten erhöht werden. Wohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 auf mindestens Klasse F und bis 2033 auf mindes-

tens Klasse E verbessert werden. Grundlage für die Klassifizierung ist der Energieausweis.

Nullenergiegebäude-Standard bis 2050 in Europa

Bei den Klassen D oder E ist aber noch lange nicht Schluss, denn bis 2050 will

MEPS	Kommissions-Vorschlag	Vorschlag des Europäischen Parlaments	Vorschlag des Rates
Wohngebäude	Jedes Gebäude <ul style="list-style-type: none"> • F bis 2030 • E bis 2033 	Jedes Gebäude <ul style="list-style-type: none"> • E bis 2030 • D bis 2033 	Gebäudebestand <ul style="list-style-type: none"> • D bis 2033 • Mitgliedstaat bestimmt Level bis 2040
Nichtwohngebäude	Jedes Gebäude <ul style="list-style-type: none"> • F bis 2027 • E bis 2030 	Jedes Gebäude <ul style="list-style-type: none"> • E bis 2027 • D bis 2030 	<ul style="list-style-type: none"> • 15 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 saniert werden • 25 % bis 2034



die Europäische Union einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Der neue Gebäudestandard des Nullenergiegebäudes dient als Referenz. Das bedeutet sehr hohe Energieeffizianzforderungen, und der Energiebedarf darf ausschließlich aus regenerativen Quellen gedeckt werden. Dafür müssen die Mitgliedstaaten im Rahmen der nationalen Gebäuderenovierungspläne spezifische Fristen für die Erreichung höherer Energieeffizienzklassen bis 2040 und 2050 festlegen, um die Umwandlung des nationalen Gebäudebestands in Nullemissionsgebäude sicherzustellen – so sieht es die Richtlinie vor. Dies muss der deutsche Gesetzgeber mit entsprechenden Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes implementieren, um die Transformation des Gebäudebestands sicherstellen zu können.

Weitere Vorschriften aus der Richtlinie

Die Energieausweise müssen neu skaliert werden. Statt wie bisher A+ bis H soll es laut der Richtlinie künftig nur noch die Energieeffizienzklassen von A bis G geben. Die höchste Klasse A soll für ein emissionsfreies Gebäude (Nullemissionsgebäude) stehen, während die niedrigste Klasse G die 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand umfasst. Die Gültigkeit der Energieausweise für die Klassen D bis G wird auf fünf Jahre verkürzt. Außerdem sollen die Energieausweise digital ausgestellt und in einem nationalen Kataster erfasst werden.

*Inka-Marie Storm
Chefjustiziarin Haus & Grund
Deutschland*

Kommentar aus EU-Sicht

„Weiter Weg mit viel Gegenwind“

Emmanuelle Causee ist Generalsekretärin der UIPI (International Union of Property Owners) in Brüssel und setzt sich auf europäischer Ebene für die Belange von Eigentümern ein. Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie hat sie in ihren bisherigen Entwurfsstadien eng begleitet:

„Wir waren schon lange vor der Veröffentlichung des ersten Entwurfs der Europäischen Kommission im Dezember 2021 aktiv. Ein Großteil unserer Arbeit bestand darin, die EU-Abgeordneten für das Thema und die weitreichenden Konsequenzen für Eigentümer zu sensibilisieren. Dennoch wurden dem Entwurf, der schließlich im Europäischen Parlament auf dem Tisch lag, eine Reihe von Maßnahmen hinzugefügt, die weit über das Ziel der Richtlinie hinausgeschossen. In diesem Stadium konnten wir aber einiges erreichen – zum Beispiel, dass bis 2033 nicht die Energieeffizienzklasse C sondern D zur Pflicht wird, was einer Renovierungspflicht für 45 statt 60 Prozent des Gebäudebestandes in der EU entspricht. Der ursprüngliche Entwurf des Parlaments sah außerdem vor, dass ausnahmslos alle bestehenden Gebäude einen Energieausweis haben müssen, dass alle Gebäude in Europa bis 2030 mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden und dass Gasheizkessel noch zügiger verboten werden. Mit dem jetzt vom europäischen Parlament verabschiedeten Entwurf haben wir bereits einen sehr weiten Weg mit viel Gegenwind zurückgelegt.“

Haus mit undichtem Keller gekauft

Verkäufer verschwiegen Mangel: Käufer müssen sich an den Kosten einer neuen Abdichtung nicht beteiligen

2010 hatte Ehepaar A von Ehepaar B ein ca. 40 Jahre altes Reihenhaus gekauft. Wie üblich, wurde im schriftlichen Kaufvertrag die Haftung für Mängel ausgeschlossen. Allerdings hatten die Verkäufer B absichtlich verschwiegen, dass immer wieder Schimmel auftrat, weil der Keller des Hauses schlecht abgedichtet war.

Erst drei Jahre nach ihrem Einzug entdeckten die Käufer die feuchten Stellen. Daraufhin zogen sie vor Gericht und verlangten, die Verkäufer müssten eine neue Kellerabdichtung finanzieren. Nach dem Kostenvoranschlag einer Fachfirma

sollte sie rund 23.000 Euro kosten.

Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf sprach dem Ehepaar A nur 2.500 Euro zu: Mit dem Betrag könne es die Feuchtigkeitsschäden im Keller beseitigen lassen. Dafür müssten die Verkäufer einstehen, weil sie den Mangel arglistig verschwiegen hätten - nicht aber für eine völlig neue Abdichtung, die den Wert des Hausgrundstücks erhöhen würde.

Mit Erfolg legten die Hauskäufer gegen das Urteil Revision zum Bundesgerichtshof ein (V ZR 231/20). Das OLG habe richtig

gesehen, dass hier der Gewährleistungsausschluss nicht greife, betonten die Bundesrichter. Denn die Verkäufer hätten die mangelhafte Abdichtung und ihre Folgen verschwiegen. Anders als das OLG meine, sei aber vom Schadenersatzbetrag nicht der Wertzuwachs abzuziehen, den eine fachlich einwandfreie Abdichtung des Kellers mit sich bringe.

Grundsätzlich gelte zwar: Ein durch arglistige Täuschung geschädigter Käufer solle einen Ausgleich für den Schaden erhalten, daraus nicht zusätzlich Profit ziehen. Andererseits gelte aber auch: Wenn der

Verkäufer eine mangelhafte Sache verkauft habe, müsse er den Mangel eben beseitigen. Sei dies nur durch ein neues Teil möglich - hier: eine neue Kellerabdichtung -, müsse der Verkäufer diesen Nachteil in Kauf nehmen. Jedenfalls bis zur Grenze des finanziell Zumutbaren, die hier noch keineswegs erreicht sei. Das Ehepaar A müsse sich daher an den Kosten der neuen Abdichtung nicht beteiligen, auch wenn das Haus dadurch eine Wertsteigerung erfahre.

*Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13.05.2022 - VZR 231/20
onlineurteile.de*

Wann verjährt der Schadensersatzanspruch des Vermieters?

Eine dilettantische Badsanierung der Mieter führte 32 Jahre später zu einem Wasserschaden

1984 hatte ein Berliner Ehepaar das Badezimmer seiner Mietwohnung renoviert. Die Mieter entfernten die Dielen und verlegten Bodenfliesen - inklusive Bodenabfluss, aber ohne die nötigen Dichtungen. 32 Jahre später tropfte im Badezimmer der darunter gelegenen Wohnung eine Menge Wasser durch die Decke. Ein Bauexperte erklärte den Vermietern, die Zwischendecke könne jederzeit einstürzen: Offenbar sei seit vielen Jahren Feuchtigkeit von oben eingedrungen und habe die Holzbalken ruiniert.

Nun forderten die Vermieter von der Mieterin (ihr Mann war schon vor Jahren gestorben) 37.650 Euro. Sie müsse für den

Schaden haften: Zum einen, weil der Boden seinerzeit unsachgemäß renoviert worden sei. Zum anderen, weil durch den unzulänglich abgedichteten Boden seit ca. 20 Jahren ständig Wasser in die darunter liegende Holzkonstruktion eingesickert sei. Denn die Rollstuhlfahrerin habe regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht.

Die Vorinstanzen wiesen die Klage der Vermieter mit der Begründung ab, ihr Anspruch auf Schadenersatz sei verjährt. Dem widersprach der Bundesgerichtshof (VIII ZR 132/20). Wenn Mieter die Mietsache beschädigten, verjährten die Ersatzansprüche der Vermieter zwar nach sechs Monaten. Aber

diese Verjährungsfrist beginne erst, wenn das Mietverhältnis ende und die Vermieter die Mietsache zurückerhalten.

Die Verjährungsfrist sei ausdrücklich an die Rückgabe der Wohnung geknüpft (§ 548 Bürgerliches Gesetzbuch). Die Frist sei mit sechs Monaten relativ kurz bemessen. Dies solle Vermieter dazu bringen, nach dem Ende des Mietvertrags möglichst zügig ihre Ansprüche zu klären, die mit dem Zustand der Mietsache zusammenhängen. So hätten beide Vertragsparteien schnell Rechtsklarheit.

Im konkreten Fall wohne jedoch die Mieterin immer noch in der beschädigten Wohnung. Daher

könnten die Vermieter ihre Ansprüche geltend machen, obwohl die schadenauslösende Abdichtung schon vor 32 Jahren verpfuscht wurde, betonten die Bundesrichter,

Mit dieser Vorgabe verwiesen sie den Rechtsstreit ans Landgericht zurück. Die Vorinstanz müsse nun noch prüfen, ob der Anspruch der Vermieter inhaltlich begründet sei. Darüber hinaus sei zu klären, ob die Vermieter eventuell vorrangig ihre Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen müssten.

*Urteil des Bundesgerichtshofs; vom 31.08.2022 - VII ZR 132/20
onlineurteile.de*

Sonderaktion 2023

Rechtsschutz für Eigentümer und Vermieter



ROLAND Sicher im Recht.

Sonderaktion bis zum
31. Dezember 2023

ROLAND Rechtsschutz ist Exklusivpartner von Haus&Grund Deutschland. Dadurch profitieren Haus&Grund-Mitglieder von maßgeschneidertem Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen.



SONDERKONDITIONEN

- **Wartezeitverzicht**
- **Prämienabsenkung für vermietete Gewerbeobjekte**

NEU UND BEFRISTET BIS ZUM 31.12.2023

- **Verzicht auf die Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen**
Der Wegfall der Wartezeit wird bei der Dokumentation des Rechtsschutz-Antrags erfasst und bei einem etwaigen Leistungsfall berücksichtigt.
- **Prämienabsenkung von über 30 Prozent für vermietete, gewerblich genutzte Grundstücke/Gebäude**
Die Prämie kann aktuell noch von der im Versicherungsantrag angegebenen Prämie abweichen. Bei der Dokumentation des Rechtsschutz-Antrags wird die Sonderprämie automatisch erfasst.

LEISTUNGSBAUSTEINE

- Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz vor Gerichten
- Schadenersatz-Rechtsschutz vor Gerichten
- Steuerrechtsschutz vor Gerichten
- Straf-Rechtsschutz
- Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz

Selbstbeteiligung: 250 Euro je Rechtsschutzfall,
bei Räumungsklagen 500 Euro je Rechtsschutzfall

PRÄMIENÜBERSICHT INKLUSIVE 19 % VERSICHERUNGSSTEUER

EIGENTÜMER/DINGLICH NUTZUNGSBERECHTIGTER	Jahresprämien je Einheit in Euro
A. Selbst bewohnte(s) Eigentumswohnung oder Wohnung im Mehrfamilienhaus/Einfamilienhaus inklusive einer/eines selbst genutzten Garage/Stellplatzes	41,64
B. Weitere(r) selbst genutzte(r) Garage/Stellplatz	13,08
C. Selbst genutzte unbebaute Grundstücke	20,22
D. Selbst genutztes Gewerbeobjekt je 250 m ²	41,64
EIGENTÜMER/DINGLICH NUTZUNGSBERECHTIGTER UND VERMIETER/VERPÄCHTER	
E. Vermietete(s) Wohnung(en)/Zimmer, Eigentumswohnung(en)	59,90
F. Vermietete Garagen/Stellplätze (separater Mietvertrag)	19,04
G. Vermietete, gewerblich genutzte Grundstücke/Gebäude	Sonderprämie bis zum 31. Dezember 2023 3,5% der Jahresbruttomiete/-pacht, mindestens 116,56 Euro je Einheit
ZUSATZANGEBOT VERTRAGS-RECHTSSCHUTZ VOR GERICHTEN IN DER EIGENSCHAFT ALS EIGENTÜMER UND VERMIETER	
Als Ergänzung zu den Antragspunkten A bis G zusätzlich wählbar für etwaige Streitigkeiten aus privatrechtlichen Schuldverhältnissen, zum Beispiel mit Handwerkern:	
H. Vertrags-Rechtsschutz vor Gerichten in der Eigenschaft als Eigentümer oder Vermieter; Grundprämie je Objekt	33,32
zzgl. Beitrag je Wohn-/Gewerbeinheit	8,33

ROLAND
Rechtsschutz-Versicherungs-AG
50664 Köln

0221 8277-2333
sv-hug@roland-rechtsschutz.de
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund


Haus & Grund[®]
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.

Muss eine Solaranlage notstromfähig sein?

Der Verkäufer einer Solaranlage muss nicht über die fehlende Notstromfunktion aufklären. Unterbleibt dieser Hinweis, werden Aufklärungs- und Beratungspflichten gegenüber dem Käufer nicht verletzt. So das Urteil des LG Frankenthal/Pfalz vom 15.08.2022 (Az. 6 O 79/22).

Viele Käufer von Photovoltaiksystemen haben nicht nur den Klimaschutz und eine Reduzierung von Stromkosten im Sinn. Sie streben vor allem eine lückenlose Stromversorgung unabhängig vom öffentlichen Stromnetz an, wenn es im Zuge der Energiekrise tatsächlich zu Stromausfällen kommt. Nur deutlich teurere Anlagen haben eine solche Notstromfunktion. Sie geben auch dann Strom ab, wenn die öf-

fentliche Versorgung ausfällt. Das ist aber nicht die Regel: Normale Anlagen schalten sich bei Stromausfall auch automatisch ab.

Der Fall:

Verklagt wurde ein Ehepaar, das eine „normale“ Photovoltaikanlage gekauft hatte. Die Umrüstung auf Notstromfähigkeit erfordere das Dreifache des ursprünglichen Aufpreises für diese

Funktion. Das wollte das Ehepaar nicht tragen und rügte eine verletzte Aufklärungs- und Beratungspflicht des Verkäufers. Die anstehenden Mehrkosten zogen die Käufer einfach vom Kaufpreis ab, der Verkäufer klagte - und gewann. Das Ehepaar musste den vollen Kaufpreis zahlen.

Die Begründung des Gerichts:

Die Notstromfunktion sei eine Sonderausstattung. Darüber müsse der Verkäufer nicht von selbst aufklären. Soweit gingen seine Pflichten nicht. Auch der Hinweis der Käufer, sie hätten vor dem Kauf deutlich gemacht, dass es Ihnen zur Vermeidung möglicher Energieengpässe auf die Notstromfunktion ankomme, half ihnen nicht, denn dies hätten sie vor Gericht nicht beweisen können.

Haus & Grund Niedersachsen

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Neu für 2023:
Basis 2020
= 100

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

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

Immobilienbewertung

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

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen

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



SWRJ Schröder · Wiechert · Renner
 Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

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

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

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

In Kooperation mit
D. Riekenberg Steuerberater
 Steuererklärungen · Jahresabschlüsse
 Finanz- und Lohnbuchhaltung
 Ertrags- und Finanzplanung

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

BRANDSCHUTZ

Eigentümergeinschaft muss Fassade auch ohne Beschluss sanieren

Nach der Brandkatastrophe im Londoner Grenfell Tower überprüfte die Baubehörde in Hannover den Brandschutz älterer Hochhäuser, darunter eine 1970 errichtete Anlage mit 48 Wohneinheiten. Die Außenwände des Gebäudes waren mit brennbaren Leichtbauplatten gedämmt. Deshalb ordnete die Bauaufsicht 2019 an, die Eigentümergeinschaft (WEG) müsse die brandgefährliche Fassadenverkleidung bis spätestens 2021 entfernen.

Da die WEG diese Anordnung nicht befolgte, setzte die Baubehörde im Mai 2022 ein Zwangsgeld von 100.000 Euro fest und drohte weitere Sanktionen an. Dagegen wehrte sich die WEG: Bisher habe man sich noch nicht auf einen Beschluss zur Sanierung der Fassade einigen können. Außerdem müsste die Behörde auch anordnen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer die Sanierungsmaßnahme dulden müssten.

Das sei überflüssig, entschied das Gericht (Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 16.11.2022 - 1 ME 106/22). Rechte und Pflichten in Bezug auf das Gemeinschaftseigen-

tum betreffen nur die WEG. Wenn in einer Eigentumsanlage Gemeinschaftseigentum wie die Fassade gegen öffentliches Baurecht verstoße, sei die WEG der richtige Adressat einer bauaufsichtlichen Anordnung.

Einzelne Eigentümer seien von der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen. Daher könnten sie die WEG auch nicht daran hindern, eine wirksame Anordnung der Bauaufsicht umzusetzen. Es sei auch gleichgültig, ob noch Eigentümerbeschlüsse in dieser Sache fehlten. Die bauaufsichtliche Anordnung sei von der WEG zwingend zu befolgen.

onlineurteile.de

Betriebskostenabrechnungen

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

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

Vermieter*innen gesucht!

Region bietet attraktives Förderpaket

Bezahlbaren Wohnraum für alle Einwohner*innen in der Region sichern – das ist das erklärte Ziel der Region Hannover. Aber es bleibt eine enorme Herausforderung angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Regionsweit sind viele Menschen auf der Suche nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum, insbesondere von Wohnungslosigkeit bedrohte Frauen und Männer haben ohne öffentliche Hilfe dabei selten Erfolg. Gleiches gilt für Alleinerziehende und Menschen mit physischen oder psychischen Beeinträchtigungen.

Die Region fördert daher alle Vermieter*innen, die ihre Wohnung zur Verfügung stellen: Von diesem Förderpaket mit vielen finanziellen Vorteilen und vor allem langfristigen Sicherheiten profitieren beide Seiten – die Wohnungssuchenden ebenso wie die Vermieter*innen!



Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziales, Teilhabe, Familie und Jugend der Region Hannover:

„Wir laden alle Vermieter*innen herzlich dazu ein, sich mit der Region gemeinsam auf den Weg zu machen, dem Wohnungsmangel entgegen zu wirken und die Menschen dabei zu unterstützen, ein sicheres Zuhause zu finden. Wenn Sie dabei sein möchten, sprechen Sie uns gern jederzeit an. Die Region ist hier Ihre zuverlässige Ansprechpartnerin – ganz sicher!“



SOZIALEN WOHNRAUM SCHAFFEN IM WOHNUNGSBESTAND

FÖRDERPAKET MIT FINANZIELLER ABSICHERUNG FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER

Bei Vermietung von Wohnraum an Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten wie wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen:

- zusätzlich bis zu 2,50 Euro/m² Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

Koordinierungsstelle Wohnraumversorgung
stefanie.noack@region-hannover.de
Tel. 0511 – 616 2 49 05

www.hannover.de/wohnraumfoerderung



Region Hannover

Sinnvoller Vorschlag

Warum auch immer? Die Verwaltung in der Landeshauptstadt möchte in der Eilenriede den Rückbau von überwiegend nicht befestigten Waldwegen vorantreiben, rund eine Million



Euro dafür ausgeben. Für **Maximilian Oppelt**, Hannovers CDU-Parteichef und umweltpolitischer Sprecher der Ratsfraktion, ist sie da auf dem Holzweg. Denn die Waldwege seien bei den Menschen beliebt und würden oft genutzt. Stattdessen solle mit dem Geld sinnvollerweise die Fläche der Eilenriede signifikant vergrößert und im Randbereich aufgeforstet werden, um wirklich etwas für den Stadtwald zu erreichen und den Naturhaushalt

voranzubringen. Das hätte, so Oppelt, für die Menschen, die Kommune und den Wald einen echten Mehrwert.

Eindeutiger Fehler

Vor vier Jahren wurde sie eingeführt: die sogenannte „Brötchentaste“ an den Parkautomaten in Hannovers Innenstadt. Für zehn Minuten konnte man kostenlos parken, kurz einige



Besorgungen erledigen. Doch damit ist künftig Schluss, um noch mehr Parkgebühreneinnahmen zu generieren. Die Stadt erhofft sich dadurch in diesem Jahr 50.000 Euro Mehreinnahmen, ab dem kommenden sollen es sogar 100.000 Euro sein. Für **Patrick Hoare**, verkehrspolitischer Sprecher der CDU-Ratsfraktion, ist das ein schwerwiegender Fehler. Es sei eine haushalterische Kurzschlussreaktion der Verwaltung. Außerdem

nehme die verkehrliche Abschottung der City mit diesem Vorgang weiter Gestalt an.

Späte Erkenntnis

Vor rund 15 Jahren wurde sie in Hannover eingeführt: die Umweltzone. Damit sollten sowohl die Feinstaubkonzentration in der Luft als auch das gesundheitsschädliche Stickstoffdioxid reduziert werden. Ab 1. Januar des kommenden Jahres wird sie Vergangenheit sein – die Belastungen liegen überall im Rahmen des Erlaubten. Das tun sie allerdings bereits seit 2020, obwohl immer mehr Kraftfahrzeuge in der Landeshauptstadt fahren. Die verbesserten Luftwerte dürften vor allem damit zu tun haben, dass Motoren in den vergangenen Jahren schadstoffärmer wurden. Warum die Verwaltung unter



OB **Belit Onay** trotzdem so lange für eine Aufhebung der Zone brauchte, darüber kann nur spekuliert werden.

Ende der Nachsicht

Sie sind für viele Autofahrer ein rotes Tuch: die Klima-Kleber. In Niedersachsen will die CDU im Landtag den Klimaaktivisten nun an den Geldbeutel. Der Landtagsabgeordnete **An-**

dré Bock: „Wir können uns durchaus vorstellen, dass eine Wegtragegebühr für sogenannte Klima-Kleber eingeführt wird.“ Wer andere Menschen nötige und frustrierte oder im Berufsverkehr den Verkehr lahmlege, dürfe nicht länger mit Nachsicht rechnen. In anderen Bundesländern gebe es so eine Gebühr bereits: Hamburg habe von 74 Personen 37.000 Euro kassiert, Baden-Württemberg 7200 Euro von 63 Personen. Zustimmung für den Vorschlag kommt von der Polizeigewerkschaft, die rot-grüne Landesregierung lehnt ihn ab.



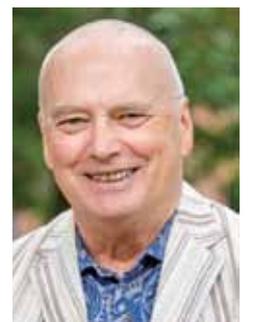
Gewinner statt Verlierer

Er ist weich gefallen: Der frühere niedersächsische Umweltminister und FDP-Spitzenkandidat bei der letzten Landtagswahl in Niedersachsen, **Dr. Stefan Birkner**, wird ab Sommer neuer Chef der bundeseigenen Autobahngesellschaft. Eine künftige Schwerpunktaufgabe des 49-jährigen Juristen wird die Kommunikation zur Politik und zu Verbänden sein. Bei der Landtagswahl waren die Liberalen an der 5-Prozent-Hürde gescheitert. Die Autobahn GmbH mit Zentrale in Berlin, regionalen Niederlassungen und 189 Autobahnmeistereien ist auch für den Betriebsdienst auf dem 13.000 Kilometer langen Autobahnnetz zuständig, etwa für den Winterdienst und die Wartung von Verkehrszeichen.



Beeindruckender Neubau

Es ist ein echtes Prunkstück geworden: Fünf Jahre nach der Grundsteinlegung ist das neue Fachkrankenhaus des Wahrendorff-Klinikums in Sehnde-Ilten eröffnet worden. Der geschäftsführende Gesellschafter **Dr. Matthias Wilkening** voller Stolz: „Das Besondere ist, dass wir jetzt alles unter einem Dach haben. Früher wurden alle Stationen auf verschiedene Ortschaften verteilt.“ Außerdem beinhaltet der Neubau die Aussage, dass jeder Mensch mit seiner Besonderheit im Mittelpunkt stehe. Das sei mit dem Bau verwirklicht worden, indem man überall entsprechend der Bedürfnisse, Nischen, Ecken und Behandlungsmöglichkeiten habe, die den Menschen in seiner Andersartigkeit berücksichtige.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Vortrag: Aufteilung der CO²-Kosten

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

Der 1-stündige Vortrag findet am **06. Juni um 18:00 Uhr** im großen Saal des **Industrie-Club Hannover e.V., Schiffgraben 36, 30175 Hannover** statt. (Einlass ab 17:30 Uhr)



RAin
Christine Hagenah

Der Vortrag ist für unsere Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr in Höhe von **40,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen **Nichtmitglieder** bitte den Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks „**CO2-Aufteilung**“ bis zum **31.05.2023** auf das Konto des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.

IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

Ausflug: Sagentour Leinemasch – 29,00 € p.P.

Unser Tourguide Klaus-Peter Fuhrmann führt uns durch die dichten Waldstücke, an zahlreichen historischen Denkmälern vorbei und erzählt dabei von den unzähligen faszinierenden Sagen und geheimnisvollen Schauergeschichten rund um die Leinemasch.

Treffpunkt ist am **29.06.2023** um **12:15 Uhr** die „**Haltestelle Friedhof Marienwerder**“, von der wir gemeinsam zum Start- & Endpunkt der **2-stündigen Tour** am Kloster Marienwerder spazieren. Nach der Tour haben wir den Außenbereich/Biergarten der nahegelegenen Gaststätte „Waldkauz“ reserviert, wo Sie in gemütlichem Rahmen die gewonnenen Eindrücke noch einmal Revue passieren lassen können (Getränke/Essen auf eigene Kosten). Festes Schuhwerk wird empfohlen!

Dieses Angebot gilt nur für unsere Mitglieder und ggfs. 1 Begleitperson. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Sondervortrag: Steueroptimierte Immobilienübertragung Wegen starker Nachfrage noch einmal im Hybrid-Format!

Überlegungen zu vorweggenommener Erbfolge, letztwilliger Verfügung, Nießbrauch, Wohnrecht und Steuern mit **Rechtsanwalt und Notar Dr. Oliver Pramann** und **Steuerberater Hardy Freitag**.



Steuerberater
Hardy Freitag

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **22. Juni um 17:30 Uhr** im Hybrid-Format statt. Präsenzteilnehmer finden sich bitte in unseren Räumlichkeiten in der Prinzenstraße 10, 30159 Hannover ein, online-Teilnehmer bekommen wenige Tage vor der Veranstaltung den Zoom-Link zugeschickt.



RA und Notar
Dr. Oliver Pramann

Die Teilnahmegebühr für Mitglieder beträgt **25,00 €**, für Nichtmitglieder **50,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks „**Immobilienübertragung**“ bis zum **16.06.2023** auf das Konto des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.
IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

Save the Date!

13.10. **Seminar:** Betriebskostenabrechnung Teil II (RA Dr. Reichelt)

10.11. **Seminar:** WEG-Recht (RAin Hagenah)

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

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den Unkostenbetrag von **29,00 € p.P.** unter Angabe des Verwendungszwecks „**Leinemasch**“ bis zum **23.6.2023** auf das Konto der **HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH**
IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

enercity swinging hannover

enercity
positive energie

Jazz/Takes Supergroup
Brooklyn Funk Essentials
Armstrong's Ambassadors
Knut Richter Swingtett

Jazz Night

17. Mai 2023 ab 19:00 Uhr
Hannover Congress Centrum
Tickets im Vorverkauf/Abendkasse

Open Air

18. Mai 2023 ab 10:30 Uhr
Neues Rathaus – Trammplatz
Eintritt frei

Gewinne
ein cooles
E-Bike
unter
enercity.de/jazz



enercity.de/jazz



ALLES NEU MACHT DER MAI

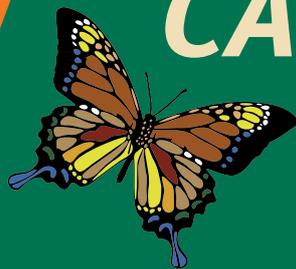
JETZT SERVICETERMIN BEI UNS VEREINBAREN



© Photographee.eu/stock.adobe.com



#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER · WWW.CARLOETTINGER.DE