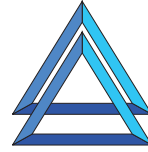


Duisburger Journal

Magazin des Vereins der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.

3 März 2023



HuG Duisburg



Grundsteuer-Abgabeschluss

Finanzämter ziehen Bilanz

*Jetzt wird Dampf gemacht bei der
Mietpreisbremse*

Zu guter Letzt

Das Ende der Ölheizung:

Habeck will Einbauverbot ab 2024

*Immobilien-Prozesse um Dächer, Kamine
und Antennen*

Der Blick nach oben

*Lineare AfA: Steuervorteile beim
Mietwohnungsbau seit Januar*

www.hugduisburg.de



M. Wehr

& Söhne GmbH & Co. KG

Bauunternehmung

gegründet 1906

Seit über 115 Jahre
in Duisburg!

**Umbau • Renovierung • Fliesenarbeiten
Trockenbau • Abdichtung von Kellern u. Balkonen
Schimmelpilzsanierung**

Wanheimer Str. 45 • 47053 Duisburg
Telefon 02 03/6 37 66 • Fax 02 03/6 40 85
email: info@wehr-bauunternehmung.de



Verkaufen ist einfach.

Wenn man auf umfassenden Service, hohe Kompetenz und marktgerechte Preise vertrauen kann. Unsere Nähe bringt Sie weiter.

sparkasse-duisburg.de/makler
0203 2815 8590 00

 **Sparkasse
Duisburg**

Öltankreinigung



**Errichtung von Neuanlagen
Reinigung • Demontage
Innenhüllen • Beschichtung**

JUNG + SÖHNE GmbH

Liebigstraße 12 • 46539 Dinslaken
Tel. 02064 4967-0 • www.jung-soehne.de

Anzeigen bringen Kontakt zum Kunden!

Service: 0 21 73/10 95 100

HuG – Duisburger Haus- und Grundbesitzer GmbH Fachkundige Verwaltung und Service

Die HuG – Duisburger Haus- und Grundbesitzer GmbH ist Ihr Partner für die fachkundige Verwaltung von Mietshäusern und Eigentumswohnungen. Die Verwaltung von Grundbesitz ist Vertrauenssache. Daher legen wir Wert auf eine individuelle Betreuung Ihrer Immobilie.

Wohnungsverwaltung

Im Rahmen der Hausverwaltung erledigen wir für Sie alle mit der Verwaltung der Immobilie verbundenen Arbeiten, z.B. Buchhaltung, Vermietung, Schriftwechsel mit Mietern und Behörden, Mahnverfahren, Reparaturvergabe und Wohnungsabnahme. Bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen übernehmen wir im Interesse der Eigentümergemeinschaft alle nach dem Gesetz erforderlichen Aufgaben.

Kostenlose Information

Aus welchen Gründen auch immer: Wenn Sie wünschen, dass Ihr Immobilienbesitz fachgerecht und professionell verwaltet wird, sprechen Sie uns an, damit wir Ihnen ein individuelles Angebot unterbreiten.

Verkauf

Gerne vermitteln wir Ihnen den Verkauf Ihrer Immobilie zu einem marktgerechten Preis.

Service

Den Mitgliedern des Vereins HuG – Duisburg vermitteln wir Dienstleistungen rund ums Haus. Sie brauchen Sachverständige zur Feststellung von Feuchtigkeitsschäden, Wohnungsabnahmen/-übergaben, Fachkräfte für Winterdienste, Gartenpflege oder Ähnliches? Sie möchten den Marktwert Ihrer Immobilie wissen? Vertrauen Sie uns und sprechen Sie uns an.

HuG – Duisburger Haus- und Grundbesitzer GmbH

Dellstr. 30, 47051 Duisburg
Telefon: 02 03 / 99 21 70 (von 9.00 bis 12.30 Uhr).
Telefax: 02 03 / 99 21 / 710, E-Mail: info@hugduisburg.de

**Die Erste Adresse, wenn's
ums Dach geht!**

Ein Unternehmen der Klein Gruppe



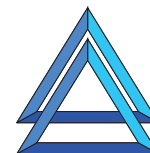
Dachdecker-Meisterbetrieb GmbH

Telefon 0203-608 607 07

Mobil 0162-17 02 494

Email info@a1dachwelt.de

- ✓ Fassaden- und Klempnerbau
- ✓ Dachdeckung
- ✓ Flachdachbau
- ✓ Absturzsicherung



Liebe Mitglieder, liebe Leserin, lieber Leser,

endlich gibt es positive Nachrichten für uns als Haus- und Grundeigentümer und dieses auch noch von der Stadt Duisburg!

Der Hebesatz der Grundsteuer wird um 10 Punkte von 855 auf 845 Punkte gesenkt.

Das ist eine gute Nachricht in den Zeiten, in denen wir eigentlich nur Erhöhungen in allen Lebensbereichen spüren.

Nach wie vor gehört Duisburg mit dem Hebesatz von 845 %-Punkten zu den Städten mit einer relativ hohen Grundsteuerbelastung und natürlich wäre eine größere Entlastung noch schöner gewesen.



Armin Frenkert

Aber darum soll es an dieser Stelle zunächst gar nicht gehen. Wichtig ist, dass die Stadt Duisburg die Haus- und Grundeigentümer als Teil der städtischen Gesellschaft annimmt und die notwendige Wertschätzung entgegen bringt. Ich hoffe, dass von Seiten der Stadt der eingeschlagene Weg weitergegangen wird, da der notwendige „Umbau des Wohnungsbestandes erst am Anfang steht. Das fängt an bei der generellen Sanierung, geht über die energetische Sanierung, Anpassungen an den Klimawandel, bis hin zur Barrierefreiheit.

Es ist ein Langstreckenrennen, welches wir gemeinsam schaffen müssen.

Motivieren kann man die Mitläufer mit Lob und Belohnungen und nicht mit Tadel und Strafen. Einen ersten Schritt hat die Stadt Duisburg mit der Senkung des Hebesatzes gemacht.

Hoffentlich reagiert auch die Bundesregierung mit entsprechenden Belobigungssystemen bei den notwendigen klimagerechten Umbauten des Wohnungsbestandes.

Ihr

Armin Frenkert
Rechtsanwalt und Geschäftsführer
des Vereins der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V.

Impressum

Duisburger Journal von HuG Duisburg

Herausgeber:

Verein der Haus- und Grundeigentümer
Groß-Duisburg e.V.
Dellstraße 30 · 47051 Duisburg
Tel.: 02 03 / 99 21 70 · Fax: 02 03 / 99 21 710
www.hugduisburg.de

Redaktion:

Rubriken Verein und Duisburg:
RA Armin Frenkert, HuG Duisburg
für die Rubriken Wohnungsbaupolitik, Recht,
Bauen und Wohnen und TIPPS:
gm Redaktionsbüro · Gerhard Modrow
Ostallee 23 · 26524 Hage
Tel. 04931 9 29 80 03 · Mobil 0176 20 82 51 59
E-Mail: gm@gm-hage.de

Beilage: Auktionshaus Grundstücksbörse, von Poll Immobilien und Steinpflege Rheinland GmbH – Wir bitten um Beachtung!

Verlag und Anzeigenakquisition

Informations-Presse-Verlags-Gesellschaft mbH
Am Wiesengrund 1 · 40764 Langenfeld
Tel.: 0 21 73 / 10 95 100 · Fax: 0 21 73 / 10 95 111
E-Mail: info@ipv-medien.de

Druckauflage: 4.200 Exemplare

Anzeigen-Preisliste: 1/2019

Erscheinungsweise: monatlich

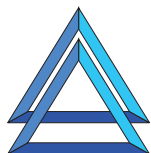
Druck und Versand:

SET POINT Medien GmbH
Moerser Straße 70 · 47475 Kamp-Lintfort
Telefon 02842 / 92738-0 · Telefax 02842 / 92738-32
info@setpoint-medien.de · www.setpoint-medien.de

Der Bezugspreis des Duisburger Journals ist bei Mitgliedern von HuG Duisburg im Beitrag enthalten

Die veröffentlichten Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht diejenige der Herausgeber wieder.

Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Der Nachdruck, Vervielfältigungen oder das Einstellen von Artikeln oder ganzer Heft-Seiten ins Internet in jeder Art, sind nur mit Genehmigung der Redaktion des gm Redaktionsbüro · Gerhard Modrow zulässig. Jegliche Anfragen sind dazu an gm@gm-hage.de zu richten.



Titelbildhinweis:

Immer mehr Photovoltaikanlagen in Wohngebieten

..... Bild von mf-design

Verein

Vorwort	3
Impressum	3
Inhaltsverzeichnis	4
Mitglied werden bei HuG Duisburg	5
Wir sind schon viele, wollen aber noch mehr werden ...	6
Fragebogen	7
Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.	
UNSERE LEISTUNGEN:	8
Gebührentabelle	9

Wohnungsbaupolitik

Grundsteuer-Abgabeschluss

Finanzämter ziehen Bilanz	10
Mit rund 1,1 Milliarden Euro zweithöchstes Förderergebnis .	10 und 11
Wir brauchen dringend Entlastungswohnungsbau	12
NRW will bis 2027 die öffentliche Wohnungsraumförderung mit neuen Milliarden Euro ausstatten.	13
Redaktion	14 und 15
Jetzt wird Dampf gemacht bei der Mietpreisbremse	16
LBS verzeichnet kräftiges Neugeschäftsplus	16 und 17
Regeln zur Energieeinsparung bis Mitte April verlängert ...	17 und 18
Kurz notiert	18
Zu guter Letzt Das Ende der Ölheizung: Habeck will Einbauverbot ab 2024	18 und 19

Unterschiedliche Messgeräte	20 und 21
-----------------------------------	-----------

– Anzeige –

Yalcin & Tiebes
Ihr Partner für
Heizöl • Diesel • Tankreinigung
in Duisburg und Umgebung
0203 / 75 79 577
www.heizoelexpress.com

Vorzeitige Räumungsklage bei fehlender Ersatzwohnung . .	21 und 22
--	-----------

Immobilien-Prozesse um Dächer, Kamine und Antennen

Der Blick nach oben	22 und 23
Streit um den Zugang zur Waschküche	23

Bauen und Wohnen

Energetische Gebäudesanierung	24
Lineare AfA: Steuervorteile beim Mietwohnungsbau seit Januar	24 und 25
Heizungstausch: Für wen lohnt sich die Wärmepumpe?	25
Darum müssen viele Mieter und Eigentümer bald alle Rauchmelder tauschen	26

Tipps

Vor-Frühling!

Erste Blüten eröffnen die Gartensaison	27
--	----

Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V.

Dellstraße 30 · 47051 Duisburg

Telefon: 02 03 / 99 21 70 · Telefax: 02 03 / 99 21 710

Internet: www.hugduisburg.de

Mit den folgenden **Durchwahlen** erreichen Sie die
Mitarbeiter-innen Pieper -13, Schneider -17, Hansen -18

Telefonische Erreichbarkeit:

Für Vereinsmitglieder:

Montag bis

Donnerstag 8.30 bis 15.30 Uhr

Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr

Für Kunden der GmbH:

Montag bis

Donnerstag 8.30 bis 15.30 Uhr

Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr

Vermietungsabteilung

Montag, Dienstag und Donnerstag

9.00 bis 12.00 Uhr



Mitglied werden bei HuG Duisburg

Als Mitglied erhalten Sie...

Kostenlosen Rat zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vermietung und Verpachtung, Steuervergünstigungen, Gebühren etc.

Monatlich aktuelle Informationen zu Gesetzesänderungen und Rechtsprechung zum Bau, Erwerb und Verwaltung von Eigentum etc.

Praktische Hilfe durch Übernahme der gesamten Korrespondenz mit Behörden in Bund, Land und Gemeinden, Rechtsanwälten, Mietern und Mietervereinen etc.

Problemlösungen und, und, und ... Zum Schutz Ihres Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums! ...und dies alles für eine monatliche Mitgliedsgebühr von 7,50 Euro.

HuG Duisburg empfehlen und eine Prämie sichern

Als Belohnung erhalten Sie als Mitglied von HuG Duisburg für jedes Neumitglied zum Dank eine Prämie.

Weil Sie uns unterstützen, sollen Sie auch unmittelbar profitieren:

Wenn Sie ein Neumitglied für HuG Duisburg geworben haben, füllen Sie einfach den auf Seite 6 stehenden Coupon aus und prämiieren Sie sich selbst.

Wichtig

Derwerbende muss Mitglied bei HuG Duisburg sein.

Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder von HuG Duisburg sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Wenn Sie ein Neumitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Coupon aus und geben diesen dann entweder in der **Geschäftsstelle Dellstraße 30** ab oder schicken ihn per Post dorthin.

Wir bestätigen Ihre Mitgliedschaft und die des Geworbenen und veranlassen die Zusendung der Prämie an Sie. ■

Mitgliederwerbepbogen auf der Seite 6

Anzeigen bringen Kontakt zum Kunden!

Service: 0 21 73 / 10 95 100

– Anzeigen –

Ihr Immobilien-Makler in Duisburg

IMMOBILIEN PIPLACK
Immobilienmakler/Bankkaufmann

Bernd Piplack
Wedauer Markt 11
47279 Duisburg
Telefon 02 03 | 80 50 08 68
Mobil 01 79 | 39 73 86 6
info@immobilien-piplack.de
www.immobilien-piplack.de

Vermietung und Verkauf:
Häuser – Wohnungen – Gewerbeobjekte

Kostenlose Marktpreiseinschätzung

Wegen starker Nachfrage suchen wir:

- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen
- Häuser
- Renditeobjekte

Reblin

Sanitär - Heizung - Klima - Elektro
Barrierefreies Wohnen
LEISTUNG AUS EINER HAND

Tel.: 02 03 - 3 17 43 03
Fax: 02 03 - 3 17 43 04
info@reblin-gmbh.de
www.reblin-shk.de

Reblin GmbH
Duissernstr. 34
47058 Duisburg



**Zufrieden mit den Leistungen des Vereines der Haus- und Grundeigentümer
Groß-Duisburg e. V.? Dann empfehlen Sie uns weiter!**

Sie sind gern Mitglied der Interessengemeinschaft von HuG Duisburg und fühlen sich bei uns gut aufgehoben, so richtig wohl? Dann empfehlen Sie uns doch weiter!

Gewinnen Sie Freunde, Bekannte und Verwandte als neue Vereinsmitglieder.

Wir belohnen Sie dafür!

90,00 Euro fließen in Ihre Haushaltskasse, wenn Sie für uns ein neues Mitglied werben.
Sie sehen, Ihr Einsatz lohnt sich!

**Wir sind rund um Ihr Haus für Sie einsatzbereit!
Gute Beratung und gute Informationen!
HuG Duisburg will wachsen und Sie sollten uns helfen.**

Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V.

Dellstraße 30 · 47051 Duisburg · Tel.: 02 03 / 99 21 70 · Fax: 02 03 / 99 21 710 Internet: www.hugduisburg.de

6



HuG Duisburg e. V.

Liebe Mitglieder!

Wie Sie wissen, ist HuG Duisburg ein traditionsreicher Interessenverband für die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Als Verein bieten wir unseren Mitgliedern ein umfangreiches Serviceangebot, wie z.B. Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Schriftverkehr mit Mietern, usw.

Da wir bemüht sind, unser Serviceangebot stets zu verbessern oder zu erweitern, bitten wir um Ihre Hilfe durch Beantwortung folgender Fragen:

- Welche Wünsche haben Sie an HuG Duisburg?

- Welche Anregungen und Verbesserungsvorschläge haben Sie für die Arbeit von Vorstand und Geschäftsstelle?

- Welche Themen möchten Sie auf den jeweiligen Bezirksversammlungen behandelt bzw. vorgetragen wissen?

Ihre Antworten zu den (auch einzelnen) Fragen schicken Sie bitte:

per Fax an 0203/9921710
per E-Mail: info@hugduisburg.de

oder per Post an:

HuG Duisburg e.V. ■ Dellstr. 30 ■ 47051 Duisburg
(oder in der Geschäftsstelle abgeben)

Vielen Dank für Ihre Unterstützung im Interesse unserer gemeinsamen Sache!





Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.

Wir vertreten Ihre Interessen

Der Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V., kurz HuG Duisburg, vertritt die Interessen des privaten Eigentums und bietet seinen mehr als 4.500 Mitgliedern einen umfassenden Service in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Vielfach sogar kostenlos.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt lediglich 90,00 Euro im Jahr und ist ggf. steuerlich absetzbar. Und wer unsere exklusiven Angebote nutzt, spart sogar mehr als der Beitrag kostet. Als Mitglied profitieren Sie von dem breiten Angebot.

UNSERE LEISTUNGEN:

Beratung

In einem persönlichen Gespräch beantworten unsere Juristen und Immobilien-Spezialisten Ihre Fragen zum Mietrecht, z. B. zum Mietvertrag, zur Mieterhöhung, zur Modernisierung oder zur Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau. Gerne beraten wir Sie auch in den Bereichen Wohnungseigentum, Nachbarrecht, Werkvertragsrecht, Bau- und Erschließungsrecht, Steuerrecht („Vermietung und Verpachtung“) und Grundstücksbewertung.

Informationen

Verträge, Formulare, Broschüren und Software, die Sie zur Information und für Ihre Arbeit benötigen, erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle oder ganz einfach in unserem Online-Shop.

Magazin

Nur unsere Mitglieder erhalten das Duisburger Journal, das jeden Monat aktuell über Gesetzesänderungen, Rechtsprechung und wichtige Termine informiert. Das Duisburger Journal kommentiert gesellschaftspolitische Entwicklungen und die Wohnungspolitik aus der Sicht der Eigentümer.

Veranstaltungen

In unseren Bezirksversammlungen wird über aktuelle Themen referiert und den Mitgliedern Raum für Diskussionen gegeben.

Mietspiegel

HuG Duisburg ist beteiligt an der Erstellung des Mietspiegels für den Bereich der Stadt Duisburg, damit unsere Mitglieder Mieterhöhungen begründen können.



Besuchen Sie uns
auch im Internet unter:

www.hugduisburg.de



Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V. Dellstraße 30, 47051 Duisburg

Gebührentabelle (Stand Januar 2020)

1. Bearbeitungsgebühr für jeden neuen juristischen Vorgang Grundgebühr 18,00 €	18. Zusatzberechnung zur Lastenberechnung (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) ab 60,00 €
2. Schreibgebühren 1. Seite 18,00 € jede weitere Seite 10,00 €	19. Antrag auf Anerkennung von Modernisierungsmaßnahmen im öffentlich geförderten Wohnungsbau 60,00 €
3. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen 1-4 Parteien 55,00 € ab 5 Parteien 60,00 € je Abrechnung 15,00 €	20. Mieterhöhungsverlangen für öffentlich-geförderte Wohnungen in Verbindung mit Ziffer 13-19) je Mietpartei 18,00 €
4. Heizkostenmeldungen 30,00 €	21. Bonitätsprüfung (SolvenzCheck) je Auftrag 25,00 €
5. Ausfertigung eines Mieterhöhungsbegehrens für freifinanzierte Wohnungen je Mieterhöhung: ohne Zusatzberechnung 30,00 € mit Zusatzberechnung 40,00 €	22. Melderegisterauskunft (Einwohnermeldeamtanfrage) je Anfrage 25,00 €
6. Ausfertigung eines Wohnraummietvertrages (Formularvertrag) je Mietpartei 42,00 €	23. Zustellung Gerichtsvollzieher je Person 30,00 €
7. Ausfertigung eines Gewerberaummietvertrages (Formularvertrag) 78,00 €	24. Einschreiben 5,50 €
8. Ausfertigung eines Garagenmietvertrages (Formularvertrag) 12,00 €	25. Einschreiben mit Rückschein 8,00 €
9. Entwurf von Mahnbescheiden inklusive Vollstreckungsbescheid 42,00 €	
10. Entwurf von Räumungs-/Zahlungsklagen wegen Zahlungsverzug 95,00 €	
11. Forderungsaufstellung je Aufstellung 30,00 €	
12. Anmeldung einer Insolvenzforderung 24,00 €	
13. Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich- geförderte Wohnungen im Mehrfamilienhaus nach Aufwand ab 180,00 €	
14. Teilung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung infolge des Ausbaus von Zubehörräumen oder Teilung der wirtschaftlichen Einheit ab 180,00 €	
15. Teilung einer wirtschaftlichen Einheit nach Umwandlung in Wohnungseigentum (ohne Wirtschaftlichkeitsberechnung) je Wohnung 60,00 €	
16. Zusatzberechnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung oder zur Teil- wirtschaftlichkeitsberechnung ab 95,00 €	
17. Lastenberechnung (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) ab 180,00 €	
	Alle Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
	Formularkosten
	1. Wohnraummietvertrag für Mitglieder je Satz 6,00 €
	2. Wohnraummietvertrag für Nicht-Mitglieder je Satz 10,00 €
	3. Mietvertrag für gewerbliche Räume je Satz 8,00 €
	4. Mietvertrag für gewerbliche Räume für Nicht-Mitglieder je Satz 15,00 €
	5. Mietvertrag für Garagen und Stellplätze je Satz 6,00 €
	6. Mietvertrag für Garagen und Stellplätze für Nicht-Mitglieder je Satz 8,00 €
	7. Mieterhöhung freifinanziert für Mitglieder kostenlos für Nicht-Mitglieder 4,00 €
	8. Mieterhöhung, sozialgebunden für Mitglieder kostenlos für Nicht-Mitglieder 4,00 €
	9. Abnahmeprotokolle je Formular 5,00 €
	10. Hausbuch je Formular 15,00 €
	Alle Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.



Grundsteuer-Abgabeschluss

Finanzämter ziehen Bilanz

Die Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist am 31. Januar 2023 abgelaufen und die Finanzämter im Land haben Bilanz gezogen: „In den nordrhein-westfälischen Finanzämtern sind insgesamt 4,7 Millionen Erklärungen eingegangen, rund 70 Prozent. Davon wurden über 90 Prozent digital abgegeben“, so Oberfinanzpräsident Werner Brommund.

Weiterer Ablauf

„Die Finanzämter in Nordrhein-Westfalen werden alle Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihrer Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bisher nicht nachgekommen sind, mit einem Erinnerungsschreiben zur Abgabe auffordern.“

Wird die Erklärung weiterhin nicht abgegeben, werden die Finanzämter die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Die Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bleibt dennoch bestehen. Daneben hat die Finanzverwaltung die Möglichkeit zur Festsetzung eines Verspätungszuschlages bis hin zur Festsetzung eines Zwangsgeldes.

„Wer die Grundsteuererklärung noch abgeben muss, kann dies weiterhin digital über das Online-Finanzamt „ELSTER erledigen“, erklärt der Oberfinanzpräsident. „Die Unterstützungsangebote auf der digitalen Info-Plattform der Finanzverwaltung www.grundsteuer.nrw.de stehen weiterhin zur Verfügung.“

Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Erklärung abgegeben haben, erhalten vom Finanzamt den Grundsteuerwert- sowie den Grundsteuermessbescheid. Die Finanzämter bearbeiten die Erklärungen grundsätzlich entsprechend ihres Eingangs im Finanzamt.

„Was vielen nicht bewusst ist: Der errechnete Grundsteuerwert hat noch keine Aussagekraft über die zu zahlende Grundsteuer“, betont Brommund. „Die Kommunen setzen ab 2024 zunächst die neuen Hebesätze fest und berechnen

mit diesen die zu zahlende Grundsteuer.“ Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht sind ab dem 1. Januar 2025 zu leisten.

Info-Plattform weiterhin online

Die digitale Info-Plattform der Finanzverwaltung www.grundsteuer.nrw.de ist weiterhin geschaltet. Eigentümerinnen und Eigentümer finden dort hilfreiche Informationen zum weiteren Ablauf nach der Abgabe sowie Hinweise zu den einzelnen Bescheiden, die sie von ihrem Finanzamt erhalten.

Grundsteuer-Hotline bleibt besetzt

Für individuelle Fragen zur Grundsteuer bleibt die von den Finanzämtern eingerichtete Grundsteuer-Hotline auch nach Ablauf der Abgabefrist wie gewohnt erreichbar. Die Hotlines sind montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr erreichbar.

Hintergrund

In Nordrhein-Westfalen müssen rund 6,7 Millionen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft neu bewertet werden. Nachdem das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat, musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren. Die Abgabe der Grundsteuerklärungen startete am 1. Juli 2022 und endete nach einmaliger Verlängerung am 31. Januar 2023. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach neuem Recht erhoben. ■

Mit rund 1,1 Milliarden Euro zweithöchstes Förderergebnis

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, und Eckhard Forst, Vorsitzender des Vorstands der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, haben Mitte Februar 2023, das Ergebnis für die öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen für 2022 vorgestellt.

In 2022 wurden rund 1,1 Milliarden Euro – der zweithöchste Wert in der öffentlichen Wohnraumförderung in der Geschichte des Landes Nordrhein-Westfalen – für 7.919 Wohnungen bewilligt. Damit hat sich die Anzahl der öffentlich-geförderten Wohnungen um 8 Prozent gegenüber 2021 erhöht. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 wurden Bewilligungen für 7.319 Wohnungen in Höhe von rund 957,1 Millionen Euro ausgesprochen. Deutliche Bremsspuren zeigen sich bei

der Neuschaffung von öffentlich-geförderten Mietwohnungen: Im Jahr 2022 wurden 3.993 neu zu bauende Mietwohnungen bewilligt – gegenüber 2021 ist das ein Minus von 1.246 Wohneinheiten bzw. 23,8 Prozent.

„Auf Nordrhein-Westfalen können Eigentümer, Mieterinnen und Mieter bauen – aller Krisen zum Trotz: Mit einer deutlich gestiegenen Modernisierungsförderung und der erstmals in



2022 zum Tragen gekommenen Bindungsverlängerung bei 573 Wohneinheiten ist es gelungen, 1,125 Milliarden Euro für 7.919 öffentlich-geförderte Wohnungen zu bewilligen. Rekordwerte – vor allem vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen in der Wohnungs- und Bauwirtschaft. In der Summe ergibt sich gegenüber 2021 – trotz der herausfordernden Zeit – eine Steigerung der Anzahl öffentlich-geförderter Wohnungen um rund 8 Prozent. Mein herzlicher Dank geht an die bau- und modernisierungswilligen Unternehmen und an die Bewilligungsbehörden – das war mega Arbeit in 2022. Inflation, steigende Kreditzinsen, eine zerstörte Bundesförderung für Energieeffizienz bei gleichzeitig immer neuen oder höheren bundespolitischen Anforderungen an den Neubau oder die Modernisierung, hohe Baukosten und ein Mangel an Handwerksunternehmen hinterlassen aber auch Spuren in der öffentlichen Wohnraumförderung. Zum Sommer 2022 zeichnete sich bereits ab, dass die Wohnungsunternehmen deutlich zurückhalten bei dem Neubau von Mietwohnungen werden. Rund ein Viertel weniger Bewilligungen für den Neubau von Mietwohnungen als 2021 lässt für 2023 nichts Gutes erwarten. Aber: Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen fördert, was Wohnungen schafft“, sagt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Mietwohnungsbau als auch die Modernisierungsförderung waren 2022 mit 996 Millionen Euro und 6.752 Wohneinheiten der Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Zusätzlich konnten erstmals 573 Bindungsverlängerungen ausgesprochen werden. Dieser neue Förderbaustein wurde 2022 erstmals aufgelegt. Die Förderung von Wohneigentum ist – nach einem coronabedingten Rückgang im Vorjahr – wieder deutlich auf 103 Millionen Euro für 594 Wohneinheiten angestiegen.

Um Baukostensteigerungen auszugleichen und Wohnungsvorhaben in die Umsetzung zu bringen, hatte die Landesregierung Nordrhein-Westfalen in 2022 Ergänzungsdarlehen ermöglicht: Hierüber wurden rund 26 Millionen Euro für Maßnahmen aus 2020 und 2021 nachbewilligt, um dafür Sorge zu tragen, dass Wohnungen trotz der massiv gestiegenen Baukosten gebaut werden können.

„Nordrhein-Westfalen ist und bleibt verlässlicher Partner der Wohnungs- und Bauwirtschaft: Für die Jahre 2023 bis 2027 legt die Landesregierung das neue öffentliche Wohnraumförderprogramm ‚Fördern, was Wohnungen schafft.‘ auf und stattet es mit 9 Milliarden Euro aus. Das schafft finanzielle Planungssicherheit für die, die in bezahlbaren Wohnraum investieren und ihrer sozialen Verantwortung in unserer Gesellschaft für Menschen mit wenig Geld nachkommen. Gerade in unsicheren Zeiten bedarf es Planbarkeit, das ist im Rahmen landesgesetzlicher Möglichkeiten unsere Aufgabe, und dieser kommen wir nach. Für das Jahr 2023 stehen 1,6 Milliarden Euro mit nochmals verbesserten Förderkonditionen bereit. Wir werden im ersten Halbjahr 2023 sehen, ob sich die allgemeine Nervosität und Unsicherheit in der Wohnungswirtschaft legt. Die Wohnungs- und Bauwirtschaft steht derzeit hart im Wind. Die

Landesregierung Nordrhein-Westfalen unterstützt sie und setzt die Segel für 2023 in die richtige Richtung“, so Ministerin Ina Scharrenbach.

„Der Bau von öffentlich-geförderten Mietwohnungen sowie der Erhalt preiswerter Bestandswohnungen sind für eine verlässliche Wohnraumversorgung wichtig“, sagt Eckhard Forst, Vorstandsvorsitzender der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK. „Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK trägt dazu bei, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, zu erhalten und Quartiere aufzuwerten.“

Hintergrund:

Mietpreisgebundener Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

2021 lag der Anteil öffentlich-geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 1,102 Millionen Wohnungen[1]. In Nordrhein-Westfalen belief sich der Bestand am 31. Dezember 2021 auf 441.871 preisgebundene Mietwohnungen. Damit liegen mehr als 40 Prozent aller bundesweit preisgebundenen Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen.

Insgesamt hat sich der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt. Während der Bestand zwischen 2005 und 2015 in jedem Jahr durchschnittlich um rund 3,8 Prozent abnahm, flachte sich der Rückgang danach ab und lag 2021 bei 2,2 Prozent. In einzelnen Städten mit besonders hohen Bedarfen konnte der Rückgang sogar umgekehrt werden. So sind in den Städten Bonn, Münster und Paderborn die Bestände preisgebundener Mietwohnungen im Jahr 2021 leicht angewachsen.

Mit dem Förderergebnis 2022 von 7.919 Wohnungen kamen pro Tag rund 22 mietpreisgebundene Wohnungen neu in den Bestand.

Wohnungsbedarfe in Nordrhein-Westfalen

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat im Jahr 2020 ein „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ veröffentlicht. Danach werden bis 2040 im Basisszenario durchschnittlich rund 46.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Da zunächst ein hoher Nachholbedarf gedeckt werden muss, der sich zuvor aufgestaut hatte, liegt der Neubaubedarf bis 2025 mit bis zu 51.000 Wohnungen pro Jahr besonders hoch. Die Bautätigkeit lag in den letzten drei Jahren (2019 - 2021) im Durchschnitt bei landesweit über 49.000 Wohnungen (öffentlicher und freifinanzierter Wohnungsbau). ■



Wir brauchen dringend Entlastungswohnungsbau

Einen bemerkenswerten Beitrag hat der ehemalige Minister für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr der Jahre 2012 bis 2017, Michael Groschek, als Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. jetzt veröffentlicht.

Der Wohnungsneubau steht vor immensen Aufgaben: Kapazitätsengpässe, Fachkräftemangel, Bauflächenknappheit und zahlreiche Zielkonflikte verhindern, dass rasch ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem führen ein Zinsanstieg um das Drei- bis Vierfache sowie die stark erhöhten Baukosten mittlerweile zu Neubaumieten von etwa 20 Euro. Das schreckt viele Marktakteure ab. In der Konsequenz bricht der Start von Neubauprojekten ein. Bauträger und Projektentwickler starten kaum mehr Neubauprojekte, sondern führen lediglich begonnene Vorhaben zu Ende. Die hohen Bauüberhänge steigen weiter. In Zahlen drückt sich dieser Effekt erst zeitverzögert aus. Doch das ist trügerisch. Das von der Bundesregierung ausgerufene Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist längst in weite Ferne gerückt. Dabei reicht der Neubau bereits heute nicht aus, um Wohnraumengpässe in Wachstumsregionen auszugleichen. Denn das Bevölkerungswachstum verzeichnet im Jahr 2022 mit den ukrainischen Flüchtlingen einen weiteren Höchststand. Ein beherztes Gegensteuern mit kurzfristigen Ausnahmeregelungen ist nötig!

Fertigstellungsprämie einführen

Das Bundesbauministerium hat mit dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ richtungsweisende Maßnahmen entwickelt, die zentrale Rahmenbedingungen verbessern können. Sie müssen mit Priorität auf Baukostensenkung, Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie Mobilisierung von Bauland umgehend und umfassend umgesetzt werden. Doch selbst damit würden die akuten Hemmnisse erst zeitverzögert beseitigt. Wir benötigen geeignete Sofortmaßnahmen, um über Ausnahmeregelungen schnell Entlastungswohnungsbau auf den Weg zu bringen. Nach der stark reduzierten KfW-Neubauförderung könnte eine Fertigstellungsprämie baureife Projekte mit Eigenkapital unterstützen, deren Finanzierung wegen gestiegener Baukosten und Zinsen nicht mehr gesichert ist. So lassen sich die

– Anzeige –

Länger Freude am Haus



Hier erhalten Sie
Lösungen für
dichte Balkone & Flachdächer
und **trockene Keller!**



Abdichtungen
freiwillig überwacht
durch TÜV-Rheinland

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
Raffaelstraße 10 · 42719 Solingen
Telefon: (02 12) 31 73 39 · Fax: 31 58 22
info@jung-bauflaechentechnik.de
www.jung-bauflaechentechnik.de



immens aufgewachsenen Bauüberhänge mobilisieren. In einzelnen Bundesländern ist dies bereits Praxis.

Ausnahmeregelung im Baurecht

Darüber hinaus müssen wir endlich beherzt an die unverhältnismäßig gestiegenen bautechnischen Normen und Standards ran. Sowohl Bauordnungs- und Bauvertragsrecht als auch die Wohnraumförderung nutzen den überambitionierten „Stand der Technik“ als Grundlage, obwohl dieser für berechnete Qualitäts- und Schutzansprüche für Lärm- und Brandschutz oder Statik nicht zwingend notwendig ist. Wir benötigen eine befristete Ausnahmeregelung im Bauvertrags- und Bauordnungsrecht, die kundigen Bauherren, Architekten und Bauunternehmen eine rechts- und haftungssichere Möglichkeit bietet, auch abweichend von geltenden technischen Standards und Normen bauliche Lösungen zu finden, die Schutzansprüche mit geringeren Baustandards vereinen. Dies greift die Überlegungen von Architektenkammern und Bund Deutscher Architekten zur Einführung eines Gebäudetyps E auf (einfach, effizient, erschwinglich, entlastend). Für ein solches Moratorium ist es in einem ersten Schritt wichtig, die Unsicherheiten beim Abweichen von bautechnischen Normen und Standards im Bereich Haftung, Gewährleistung und Versicherung durch eine Öffnungsklausel im Baugesetzbuch zu beseitigen. Darauf aufbauend sollte die Musterbauordnung der Länder reformiert werden. Zugleich sollte eine notwendige „Umbauordnung“ geschaffen werden, da viel zusätzlicher Wohnraum im Bestand geschaffen werden kann. Dem stehen die derzeitigen bautechnischen Normen und Standards allerdings oft noch entgegen.

Flächen im Innenbereich aktivieren

Um bebaubare Flächen im Innenbereich zügig zu aktivieren, sollte das vorhandene bauplanungs- und städtebau-rechtliche Instrumentarium umgesetzt praktiziert werden. Außerdem sind dafür rechtsichere, zügig und einfach anzuwendende Ausnahmen und Flexibilitäten notwendig: Zum einen für die Umwidmung von Flächen zu Wohnzwecken, zum anderen für die stärkere Nachverdichtung bebaubarer Flächen, die mit geringen Dichten in den Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) „gewidmet“ sind. Solche weitergehenden Ausnahmen gilt es in die anstehende Novelle des Bauplanungsrechts (BauGB und BauNVO) zu überführen. Schließlich ist die Erfassung von rasch bebaubaren Flächenpotenzialen in digitalen Potenzial- und Brachflächenkataster wichtig.

Das Diskussionspapier zum Lösen der Baubremse durch temporäre Ausnahmen „Sofortmaßnahmen für Entlastungswohnungsbau“ ist auf den Seiten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. www.deutscher-verband.org herunterladbar. ■

NRW will bis 2027 die öffentliche Wohnungsraumförderung mit neuen Milliarden Euro ausstatten.

„Fördern, was Wohnungen schafft“: Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat das öffentliche Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 vorgelegt.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen: „Mit der öffentlichen Wohnraumförderung für 2023 setzen wir als Land Nordrhein-Westfalen neue Maßstäbe bei Förderkonditionen und beim Klimaschutz. Mehr Wohnraum ist das beste Rezept gegen steigende Mieten. Deshalb gilt: Wir fördern, was Wohnungen schafft. Mit dem neuen Wohnraum-Wachstums-Programm geht Nordrhein-Westfalen voran: Um mehr mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in herausfordernder Zeit zu bekommen, werden in allen Mietenstufen die Förderdarlehen um 15 Prozent angehoben. Dies soll den Baukostensteigerungen Rechnung tragen. Zudem bietet die neue Wohnraumförderung attraktive Zinskonditionen: 0 Prozent für die ersten fünf Jahre der Zweckbindung, anschließend 0,5 Prozent für die Dauer der Zweckbindung. Eine besondere Herausforderung liegt in der energetischen Modernisierung zig Tausend älterer Wohnimmobilien: Durch die landesseitige Modernisierungsoffensive konnten seit 2019 bereits rund 48.000 Tonnen CO₂ eingespart werden. Um den Klimaschutz beim Bauen weiter voranzutreiben, wird das Förderangebot weiter verbessert. Zukünftig können Modernisierungsdarlehen von bis zu 200.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim gewährt werden. Zudem heben wir den Anteil des Zuschusses am Darlehen von aktuell höchstens 35 Prozent auf bis zu 55 Prozent. Damit können mehr als die Hälfte aller anfallenden Investitionskosten direkt vom Land übernommen werden. Dabei gilt: Je energie-sparender und klimafreundlicher modernisiert wird, desto stärker beteiligt sich die Landesregierung an den Kosten.“

Die aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau sind weiterhin enorm und haben negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit von Wohnungsunternehmen wie von Menschen, die in Eigentum investieren wollen. Gerade Bauherrschaften, die sich ihren Traum vom Eigentum ermöglichen wollen, ziehen reihenweise Bauanträge zurück oder haben den Bau auf unbestimmte Zeit verschoben.

„Auch Haushalte im mittleren Einkommensbereich haben zunehmend Schwierigkeiten beim Eigentumserwerb“, erklärt Eckhard Forst, Vorstandsvorsitzender der NRW.BANK. „Hier hilft das Programm NRW.BANK.Wohneigentum, bei dem wir jetzt die Einkommensgrenzen erhöht haben, damit mehr Menschen eine eigene Immobilie bauen oder kaufen können. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt eine wichtige Aufgabe. Die NRW.BANK trägt gemeinsam mit dem Land dazu bei, dass geförderter Wohnraum attraktiv, modern und rentabel ist. Damit mehr bezahlbare Mietwohnungen gebaut und Bestandswohnungen modernisiert werden.“

In 2022 wurden rund 1,1 Milliarden Euro – der höchste Wert in der öffentlichen Wohnraumförderung in der Geschichte des Landes Nordrhein-Westfalen – für 7.919 Wohnungen



bewilligt. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 wurden Bewilligungen für 7.319 Wohnungen in Höhe von rund 957,1 Millionen Euro ausgesprochen.

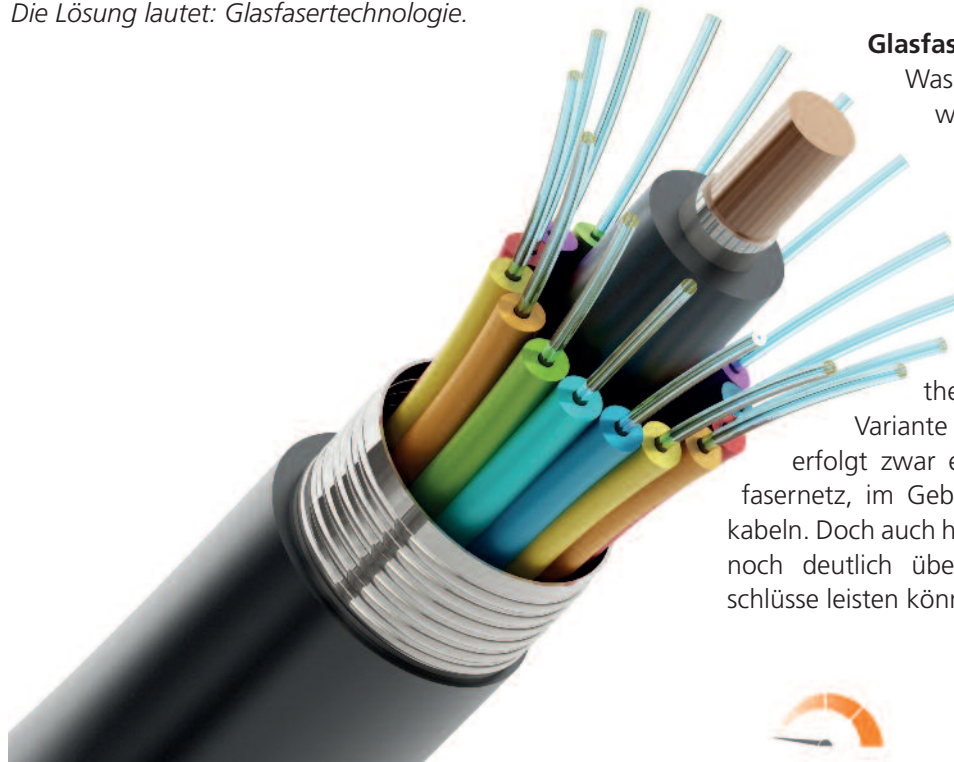
„Bau- und Wohnungswirtschaft unterliegen langfristigen Investitionszyklen. Gerade hier ist es wichtig, in unsicheren Zeiten für Sicherheit zu sorgen, damit Neubau und energetische Modernisierung stattfinden kann. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bis 2027 geben wir als Land diese Planungssicherheit – im Rahmen unserer Möglichkeiten. Mit den positiven Veränderungen im Kreditprogramm ‚NRW.BANK.Wohneigentum‘ wird in unsicherer Zeit für viele private Bauherrschaften Sicherheit im freifinanzierten Wohnungsbau gegeben. Gerade viele mittelständische Wohnungsunternehmen haben seit der Aufkündigung der Energieeffizienzhaus-Förderung im Januar 2022 durch die Bundesregierung Investitions- und Modernisierungsprogramme heruntergefahren oder mangels Wirtschaftlichkeit gestoppt. Hieran hat die Bundesregierung bei gleichzeitigem Höherschrauben von technischen Anforderungen an Gebäude ihren Anteil. Es braucht dringend ein bundesweites Baukosten-Moratorium: Neue geplante Vorschriften, und alles, was den Bau die kommenden Jahre verteuert oder verteuern wird, ist einem Realitätscheck zu unterziehen. In dieser herausfordernden Zeit sind die Preistreiber neu zu sortieren. Zudem brauchen wir eine bundesweite Offensive für Planungsbeschleunigung – auch für den Wohnungsbau. Länder und Kommunen brauchen mehr Freiheit. Die Zahl der erforderlichen Gutachten ist zu hoch, die Länge der Verfahrensbeteiligungen ist mittlerweile sehr herausfordernd“, sagt die Ministerin.

Die Wohnraumförderungsbestimmungen und die Modernisierungsrichtlinie 2023 können von den Internetseiten des Ministeriums heruntergeladen werden. ■

In Duisburg wurden 2022 71 Wohneinheiten mit insgesamt 13.062 TEUR gefördert. Insgesamt wurden 2022 in NRW 7.919 Wohneinheiten mit 1.098.702 TEUR gefördert.

Verbindung mit Lichtgeschwindigkeit – für Internet, TV und Telefonie

Die letzten Jahre mit Corona, Homeoffice und Homeschooling haben auch in Duisburg immer mehr Menschen vor Augen geführt, wie essenziell Highspeed-Internetanschluss ist. Im privaten wie im geschäftlichen Bereich stößt klassische Breitbandtechnologie bereits jetzt an ihre Grenzen. Ganz zu schweigen von dem, was die Zukunft an Herausforderungen mit sich bringt. Streaming in HD, permanenter Datenaustausch von mehreren Gigabyte, neue Internetangebote im Bereich Gaming und Service – für alles das braucht es eine Breitbandinfrastruktur, die im Download wie im Upload Höchstleistungen erbringt. Die Lösung lautet: Glasfasertechnologie.



Glasfaser ist nicht gleich Glasfaser

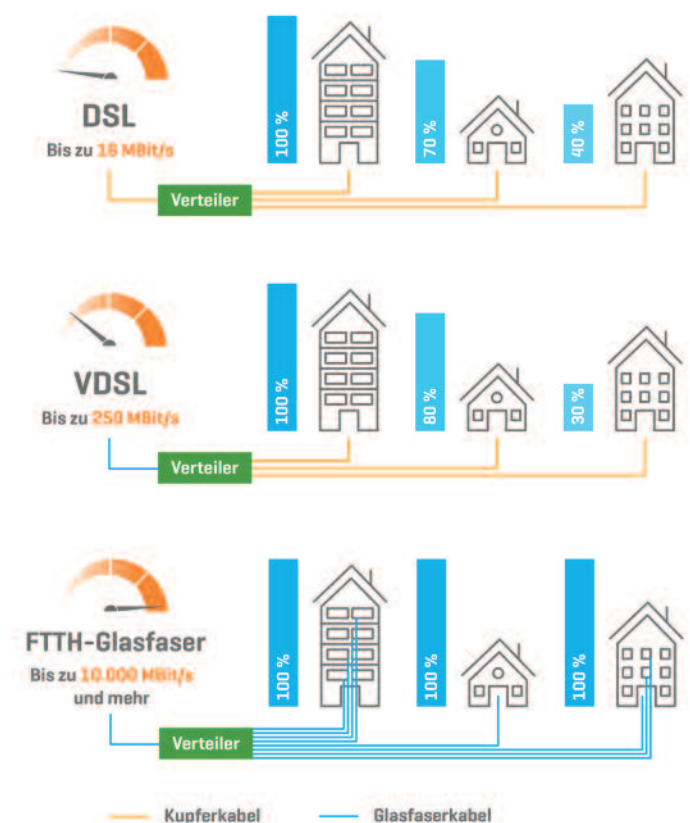
Was viele nicht wissen bzw. erst erfahren, wenn sie einen Glasfaseranschluss anfragen: In den vollen Genuss der Vorteile von Glasfaser inklusive Höchstgeschwindigkeit bis zum Endgerät kommt man erst, wenn man entsprechende Kabel bis hinein in die Immobilie bzw. die Wohnung legt. Man spricht in diesem Fall von Fiber to the home – kurz FTTH. Die nächstbeste

Variante ist Fiber to the building (FTTB). Dabei erfolgt zwar ein Anschluss des Gebäudes ans Glasfasernetz, im Gebäude selbst bleibt es aber bei Kupferkabeln. Doch auch hier liegen Stabilität und Geschwindigkeit noch deutlich über dem, was konventionelle Kabelanschlüsse leisten können.

Eine Glasfaserleitung besteht aus hunderten, wenige Mikrometer dicken Glasfasern. Das gesamte Kabel ist von einer lichtundurchlässigen Kunststoffschicht umgeben, was es zuverlässig vor Störeinflüssen schützt.

Quantensprung bei Tempo und Zuverlässigkeit

Der große Unterschied zwischen Glasfaser und anderen Breitbandangeboten wie DSL besteht in der Art der Übertragungstechnik. Informationssignale werden nicht wie bei Kupferleitungen mit Wechselstrom versendet, sondern mit Licht. Das verleiht Glasfaserleitungen einen extremen Geschwindigkeitsvorteil. Zum Vergleich: Ein normaler DSL-Anschluss erreicht Übertragungsraten bis 16 Mbit/s, Glasfaser kommt auf 10.000 Mbit/s und mehr. Das sind völlig andere Dimensionen. Noch dazu garantiert Glasfasertechnologie ein Höchstmaß an Zuverlässigkeit, sowohl bei den Übertragungswerten als auch generell bei Funktionalität und Stabilität. Anders als bei Kupferleitungen nimmt die Leistung nicht mit der Entfernung ab. Die Höchstgeschwindigkeit bleibt über weite Strecken konstant.





„Das DCC Highspeed-Internet via Glasfaser macht Duisburg fit für die Zukunft und Unternehmen bereit für Next-Gen-Business-Lösungen.“

Torsten Hiemann, Leiter Markt & Vertrieb Stadtwerke Duisburg

Glasfaser in Duisburg – die DCC macht's möglich

Mit der Duisburg CityCom (DCC) gibt es ein Schwesterunternehmen der Stadtwerke Duisburg und Teil der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV), das sich unter anderem auf das Thema Glasfaserinfrastruktur und -versorgung spezialisiert hat. Als lokales Unternehmen sieht sich die DCC als vertrauenswürdiger lokaler Partner für Duisburger Menschen und Unternehmen. Die DCC verfügt seit 1996 über ein eigenes Glasfasernetz. Dieses deckt inzwischen weite Teile des Stadtgebiets ab und wird kontinuierlich weiter ausgebaut. Das Ganze bedarfsgerecht und mit Blick auf die Stadtentwicklung insgesamt. So werden aktuell und bis ins Jahr 2024 in enger Abstimmung mit der Wohnungsbau-gesellschaft GEBAG über 100 Kilometer neue Leitungen verlegt, um 12.000 weitere Wohnungen ans Glasfasernetz anzuschließen. Aber auch private und gewerbliche Kunden finden in der DCC einen perfekten Partner für den Einstieg ins Highspeed-Internet. Das Angebot umfasst alles von der kompletten Beratung hinsichtlich der Anschlussfähigkeit über die technische Anbindung in Form von FTTH bzw. FTTB bis hin zu maßgeschneiderten Tarifen und Services. Von besonderem Vorteil sind dabei die im Vergleich zum Wettbewerb außergewöhnlich guten Download- und vor allem Upload-Geschwindigkeiten.

So funktioniert der Anschluss

Nach erfolgreichem Check der Verfügbarkeit und anschließender Auftragserteilung steht einem Anschluss ans Glasfasernetz nichts mehr im Wege. Die erforderlichen Arbeiten durch die DCC finden meist schon kurze Zeit später statt. Dabei werden nur minimal breite Gräben ausgehoben und noch am selben Tag wieder verfüllt. Größere Tiefbaumaßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich, da Leerrohre für die Glasfasern unter dem Gehweg bis zum Gebäude durchgezogen werden können. Der Anschluss ans Haus erfolgt in der Regel im Keller. Handelt es sich bei dem bestellten Anschluss um die FTTH-Variante, werden im Haus zusätzlich Leerrohre verlegt, in die dann Glasfasern verlegt werden. Normalerweise können hierfür bereits vorhandene Schächte genutzt werden, so dass im Haus keine Bohr- und Fräsarbeiten nötig sind. Meist schon vor der technischen Installation erhält der Auftraggeber die erforderliche Hardware. Welche Kompo-

nenten genau benötigt werden, hängt davon ab, ob es sich um einen Ein- oder Mehrfamilienhausanschluss handelt. Natürlich gibt es zur Hardware eine ausführliche Anschluss-hilfe, so dass die Installation problemlos vom Benutzer selbst durchgeführt werden kann. Bei Fragen steht die DCC aber auch hier jederzeit gern mit Rat und Tat zur Seite.

Maßgeschneiderte Tarife für Privat- und Geschäftskunden

Internet mit Glasfasertechnologie inklusive TV und Telefonie gibt es bei der DCC für Privathaushalte schon ab monatlich 19,99 Euro für die ersten sechs Monate, wobei der Hausanschluss an sich im Rahmen eines Trassenausbaus kostenlos ist. Insgesamt stehen vier verschiedene Leistungspakete zur Auswahl, um die unterschiedlichen Anforderungen von Privathaushalten perfekt abzudecken. So sind beim Produkt „Glasfaser Home 1000“ beispielsweise gleichzeitig 1.000 Mbit/s Download und 500 Mbit/s Upload möglich. Garantiert ist dabei eine Mindestbandbreite von 900 Mbit/s Download und 450 Mbit/s Upload. Ein schnelleres und leistungsstärkeres Internet gibt es so in Duisburg kein zweites Mal.

Im Bereich Geschäftskunden ist das Glasfaser-Portfolio der DCC ebenfalls breit aufgestellt. Hier geht es dann auf Wunsch tatsächlich in den absoluten Highend-Bereich mit bis zu 10.000 Mbit/s – bei echter Symmetrie zwischen Download und Upload. Unternehmen kommen so in den Genuss schneller Datenraten und stabiler digitaler Geschäftsprozesse. ■

Ansprechpartner zum Thema Glasfaser für Privatkunden

Telefon: 0203 604 20 01 (Mo. – Fr.: 08.00 – 20.00 Uhr)

Mail: service@duisburgcity.com

Zu den DCC-Angeboten:
www.duisburgcity.com/privatkunden





Jetzt wird Dampf gemacht bei der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse soll erneut verlängert und nachgeschärft werden. Darauf haben sich die Ampel Parteien im Koalitionsvertrag 2021 geeinigt. Passiert ist bisher nichts. Bauministerin Klara Geywitz (SPD) fordert jetzt mehr Tempo im Gesetzgebungsverfahren.

Bundesbauministerin Klara Geywitz hat das zuständige Justizministerium zu mehr Eile bei der Mietpreisbremse gedrängt. Es sei höchste Zeit, dass Justizminister Marco Buschmann (FDP) die im Koalitionsvertrag festgehaltenen Schritte angehe – „Gut wäre, wenn dafür nicht erst der Frühling über uns hereinbrechen muss“, sagte die SPD-Politikerin dem „Spiegel“.

Mietpreisbremse: Gesetzentwurf liegt laut Geywitz vor

Die Ampel-Parteien hatten sich im Koalitionsvertrag darauf verständigt, die Mietpreisbremse bis ins Jahr 2029 zu verlängern und die sogenannte Kappungsgrenze zu senken. Sie deckelt die Bestandsmieten in als besonders aufgeheizt geltenden Wohnungsmärkten. Beide Gesetzgebungsverfahren seien nicht gerade komplex, sagte Geywitz dem Nachrichtenmagazin.

Ein Entwurf liege nach ihrer Kenntnis bereits vor. „Im Prinzip müssen da nur zwei Zahlen getauscht werden.“

Die Ministerin zeigte sich außerdem offen dafür, dass Indexmieten künftig gedeckelt werden. Sie seien an die Inflation gekoppelt, was Mieter in Zeiten steigender Verbraucherpreise besonders belaste. Geywitz könne sich vorstellen, Indexmieten an die allgemeine Mietpreisentwicklung zu 'koppeln' oder auch hier eine Kappungsgrenze festzulegen, heißt es in dem Bericht. „Das steht aber nicht im Koalitionsvertrag, und die FDP sieht keinen Handlungsbedarf.“

Mietpreisbremse: Erstmals im Jahr 2020 verschärft

Die Mietpreisbremse wurde im Juni 2015 eingeführt. Seitdem können die Bundesländer Gebiete festlegen, in denen die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt ist. Ausnahmen von der Mietpreisbremse gelten bei Neubauten, Sanierungen oder wenn die Miete des Vormieters schon höher war. Die Vorschriften wurden erstmals durch das Mietrechtsanpassungsgesetz verschärft, das am 1.1.2019 in Kraft getreten ist. Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) der Großen Koalition stellte 2019 einen Evaluierungsbericht zur Mietpreisbremse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) vor. Fazit: Diese verlangsame den Anstieg der Mieten in den von ihr erfassten Gebieten moderat. Der Effekt liege in einer Größenordnung von zwei bis vier Prozent, heißt es in der Studie, in der Erkenntnisse empirischer Studien zusammengefasst und Ergebnisse der DIW-Auswertungen dargestellt sind.

Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn trat am 1.4.2020 in Kraft. In Mietverhältnissen, die danach begründet wurden, können Mieter überzahlte Miete bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend zurückfordern. Zudem erhielten Städte und Gemeinden mit der Gesetzesänderung bis zum Jahr 2025 die Möglichkeit, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu definieren, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. ■

LBS verzeichnet kräftiges Neugeschäftsplus

Bausparen erlebt durch die Zinswende eine Renaissance: Bei den Landesbausparkassen wurden im vergangenen Jahr 578.000 neue Bausparverträge mit einem Volumen von 41,4 Milliarden Euro abgeschlossen. Dies entspricht einem Plus von 26 Prozent im Vergleich zu 2021 bei der Zahl der Verträge und einem Plus von 47 Prozent bei der Bausparsumme. Mit einem Marktanteil von 35 Prozent ist die LBS-Gruppe unverändert die Nummer Eins der Branche.

„Mit dem extrem steilen Anstieg der Kapitalmarktzinsen seit Anfang letzten Jahres und der damit einhergehenden Verteuerung von Immobilienkrediten wird das Bausparen wieder verstärkt als das wahrgenommen, was es seit jeher ist: sichere Eigenkapitalbildung gepaart mit dem Anspruch auf ein niedrig verzinsliches Darlehen“, erklärte LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann anlässlich der Veröffentlichung der Jahresergebnisse. Die hohe Nachfrage nach langfristiger Zinssicherheit – für aktuelle Finanzierungen ebenso wie für künftige – sei auch abzulesen am Spargeldeingang, der mit 8,8 Milliarden Euro sogar um 1,5 Prozent über dem Vorjahr lag, in dem Coronabedingt die Sparquote in Deutschland Rekordhöhen erreichte.

„In einem für Bau- und Kaufwillige toxischen Mix aus steigenden Zinsen und davonlaufenden Baupreisen haben die Landesbausparkassen einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsbaufinanzierung leisten können“, erklärte Guthmann.

Die Landesbausparkassen stellten dem Wohnungsmarkt im abgelaufenen Jahr 10,2 Milliarden Euro zur Verfügung – das ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg der Kapitalauszahlungen um 10,1 Prozent. Trotz der vielerorts schwierigen Erwerbsbedingungen am Immobilienmarkt sei die Bereitschaft breiter Bevölkerungsschichten, für das Ziel der eigenen vier Wände zu sparen, ungebrochen. „Wenn es



enger wird, schränken sich die Menschen eher beim Konsum ein als bei ihren Wohnwünschen“, erklärte LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann. Jetzt zahle sich auch aus, dass der Staat mit der 2019 verbesserten Wohnungsbauprämie einen Anreiz für den langfristigen Vermögensaufbau setze, so Guthmann.

Belastet wird das Jahresergebnis durch rückläufige Neuabschlüsse von Wohn-Riester-Verträgen (minus 23 Prozent). Dazu erklärte der LBS-Verbandsdirektor: „Die Menschen sind maximal verunsichert, wie es bei der privaten Altersvorsorge nun weitergeht.“ Die von der Ampel-Regierung eingesetzte „Fokusgruppe private Altersvorsorge“ muss Wege aus dem Dilemma aufzeigen, dass die zweifellos nötige Riester-Reform in der Vergangenheit immer wieder auf die lange Bank geschoben wurde, aber der Bedarf an privater Vorsorge unverändert groß ist. Riester ist zu oft schlechtgeredet worden, dabei ist die Förderung besser als ihr Ruf. Vor allem Familien mit jüngeren Kindern profitieren.

Es sei also gut, dass die Fokusgruppe das Thema nun angehe. „Die Landesbausparkassen sind weiterhin davon überzeugt,

dass ein möglichst vielfältiges Angebot an förderfähigen Altersvorsorge-Produkten den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen am besten gerecht wird“, so Guthmann. „Und dazu gehört auch das selbst genutzte Wohneigentum. Es wird in Befragungen stets als beliebteste Form der privaten Altersvorsorge genannt. Deshalb sollte die Wohneigentumsbildung in allen Reformkonzepten berücksichtigt werden.“ Dies gilt umso mehr, als sich die Eigenheimrente – oft auch als Wohn-Riester bezeichnet – seit ihrer nachträglichen Einführung im Jahr 2008 zu einem echten Erfolgsmodell gemausert hat. Die Förderung kann nicht nur zur Bildung von Eigenkapital für den Immobilienerwerb genutzt werden, sondern auch zur Tilgung von Krediten, zum altersgerechten Umbau und ganz neu ab 2024 auch für die energetische Sanierung der eigenen vier Wände.

Die zur Sparkassen-Finanzgruppe gehörenden acht Landesbausparkassen führten zum Jahreswechsel insgesamt 8,1 Millionen Verträge mit einem Rekordvolumen von 313 Milliarden Euro. ■

Regeln zur Energieeinsparung bis Mitte April verlängert

Seit Herbst gelten zwei Verordnungen über Maßnahmen, die kurz- und mittelfristig für die Einsparung von Energie sorgen sollen. Ende Februar sollten die kurzfristigen Maßnahmen auslaufen. Nun wurden sie bis zum 15. April 2023 verlängert.

Seit September 2022 gilt die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV). Deren Geltungsdauer war ursprünglich auf ein halbes Jahr bis Ende Februar 2023 begrenzt.

Aufgrund der anhaltenden Notwendigkeit, Gas und Energie einzusparen, hat die Bundesregierung beschlossen, die Geltungsdauer um eineinhalb Monate bis zum 15.4.2023 zu verlängern und damit weiter einer Gasmangellage vorzubeugen. Der Verlängerung hat der Bundesrat in seiner Sitzung am 10.2.2023 zugestimmt. In einer zusätzlich gefassten Entscheidung fordert die Länderkammer die Bundesregierung auf, die Lage der Gasversorgung auch nach Außerkrafttreten der Verordnung weiter detailliert zu beobachten und die Verordnung bei Bedarf wieder zeitnah in Kraft zu setzen.

Energiesparen: Das gilt bis zum 15. April 2023

Folgende Maßnahmen sieht die seit dem 1.9.2022 geltende EnSikuMaV vor:
Privater Bereich

- Klauseln in Wohnungsmietverträgen, die Mieter zum Heizen auf eine bestimmte Mindesttemperatur verpflichten, werden vorübergehend ausgesetzt. Hiervon unberührt bleibt die Pflicht von Mietern, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden von der Wohnung abzuwenden.
- Private Schwimm- und Badebecken, ob drinnen oder draußen, dürfen nicht mehr mit Gas und Strom geheizt

werden. Das gilt auch für Whirlpools und Aufstellbecken. Ausnahme: Die Beheizung ist zwingend notwendig für therapeutische Anwendungen. Von dem Verbot nicht erfasst sind Becken in Schwimmbädern, Hotels, Reha-Zentren und ähnlichen Einrichtungen.

- Gasversorger und Besitzer größerer Wohngebäude müssen ihre Kunden beziehungsweise Mieter frühzeitig informieren – über den erwarteten Energieverbrauch, dessen Kosten und mögliche Einsparmöglichkeiten.

Öffentliche Gebäude

- Durchgangsbereiche wie Flure, Foyers oder Technikräume werden nicht mehr geheizt, es sei denn aus sicherheitstechnischen Gründen.
- Öffentliche Gebäude werden nur noch bis höchstens 19 Grad geheizt. Bisher lag die empfohlene Mindesttemperatur laut Ministerium bei 20 Grad. Für Kliniken, Pflegeeinrichtungen oder andere soziale Einrichtungen gilt die neue Regelung nicht.
- Boiler und Durchlauferhitzer dürfen nicht mehr für die Warmwasserbereitung am Waschbecken genutzt werden, es sei denn, das ist aus hygienischen Gründen vorgeschrieben.
- Die Beleuchtung von Gebäuden und Denkmälern aus rein ästhetischen oder repräsentativen Gründen wird ausgeschaltet.

Mittelfristige Maßnahmen zum Energiesparen

In einer zweiten Verordnung hat die Bundesregierung mittelfristig wirksame Maßnahmen zur Einsparung von Energie ▶



♦ definiert. Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) ist am 1.10.2022 in Kraft getreten und gilt für zwei Jahre.

Die Verordnung betrifft öffentliche, private und Firmengebäude und sieht vor:

- Jährliche Heizungsprüfungen für Gebäude mit Gasheizungen werden verpflichtend. Dabei sollen die Anlagen zum Beispiel auf niedrigere Vorlauftemperaturen und eine Absenkung während der Nacht eingestellt werden.
- Der sogenannte hydraulische Abgleich wird für große Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung durch Erdgas

verpflichtend. Hierdurch sollen Heizungen effizienter arbeiten. Es geht um eine optimale Verteilung des Wassers in den Heizkörpern.

- Ineffiziente, ungesteuerte Heizungspumpen in Gebäuden mit Erdgasheizung müssen ausgetauscht werden.

Für Unternehmen sieht EnSimiMaV außerdem vor:

- Bei einem Verbrauch ab zehn Gigawattstunden (GWh) pro Jahr werden Firmen zu Energieeffizienzmaßnahmen verpflichtet, falls sie bereits ein Energieaudit gemacht haben, bei dem Verbräuche und Einsparmöglichkeiten aufgeschlüsselt werden. ■

Kurz notiert ...

Deutsches Erdgas würde für mehr als 23 Jahre reichen, behauptet der ehemalige SPD Umweltsenator in Hamburg und Top-Manager bei Shell, RWE und dem Windkraftkonzern Repower, Fritz Vahrenholt in seinem Buch „die Große Energiekrise“.

Vahrenholt schreibt: „**Wir müssen unsere eigenen Ressourcen nutzen! Im deutschen Boden liegen rund 2.300 Milliarden Kubikmeter Erdgas verborgen – das reicht bei derzeitigem Gasverbrauch für mindestens 23 Jahre! Und ist wesentlich billiger als jeder Gastanker, bei dem durch Verflüssigung und Transport 25 Prozent mehr CO₂ produziert wird. Warum also nicht eigene Reserven nutzen, statt schlampig gefördertes US-Gas zu importieren?**“

★ ★ ★

2024 werden rund 1,4 Millionen Menschen keine Wohnung mehr finden, ist das Resümee der Experten, die das Frühjahrsgutachten der Immobilienbranche. Die Wohnungsknappheit nimmt zu und der Neubau werde sich kaum beschleunigen lassen. An den Rahmenbedingungen will die Bundesregierung trotzdem nichts ändern.

Mit wachsender Verzweiflung warnt die Bau- und Immobilienwirtschaft vor einer neuen Wohnungsknappheit in Deutschland. Das Ruder muss herumgerissen werden. Bei der Übergabe des Gutachtens an Bundesbauministerin Klara Geywitz forderte der ZIA unter anderem eine neue Bauförderung im Umfang von zehn Milliarden Euro jährlich. ■

*Zusammengestellt und bearbeitet von
gmRedaktionsbüro Gerhard Modrow.*

Zu guter Letzt Das Ende der Ölheizung: Habeck will Einbauverbot ab 2024

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) will einem Bericht zufolge den Einbau neuer Gas- und Ölheizungen bereits ab 2024 untersagen und plant ein Komplettverbot ab 2045. Das geht aus einem Entwurf zur Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hervor.

Die Ministerien Wirtschaft und Bau arbeiten an einem Gesetzesentwurf zum Verbot des Einbaus neuer Gas- und Ölheizungen ab 2024. Ab 2045 soll die Nutzung dann komplett untersagt werden. Es gebe aber aktuell noch keine finalen Entwürfe, sagte eine Sprecherin am 28. Februar zu einem Bericht der „Bild“-Zeitung – man arbeite gerade gemeinsam an einer Novelle zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Bei Schäden an Heizungen solle es eine Übergangszeit von drei Jahren geben, bis die entsprechenden Vorgaben erfüllt werden müssten, schreibt die Zeitung. Die Nutzung fossiler Heizungsanlagen soll generell nach 30 Jahren Betriebsdauer verboten werden.

Die Bundesregierung hatte vor knapp einem Jahr vereinbart, dass ab dem 1.1.2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Im Koalitionsvertrag war das zuvor zum 1.1.2025 vorgesehen.

Habeck: „Starke Förderung“ für Heizungstausch nötig

Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) hatte am 22. Februar deutlich gemacht, er sehe einen starken staatlichen Förderbedarf beim verstärkten Umstieg auf klimafreundliche Heizungen: Die Förderung müsse so sein, dass Menschen auch mit kleinerem Geldbeutel nicht davon abgehalten würden, ein Haus zu sanieren, eine Wärmepumpe einzubauen oder den Gasbrenner rauszunehmen. Die Bundesregierung müsse finanziell die Möglichkeiten schaffen bis der Hochlauf da und alternative Technik günstiger geworden sei, so Habeck.

Der Heizungsaustausch wird bereits gefördert. Für Wärmepumpen gibt es aber zum Teil lange Lieferzeiten. Deutschland hat sich gesetzlich verpflichtet, bis spätestens 2045 treibhausgasneutral zu werden. Bis dann spätestens soll der Einsatz von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich vollständig beendet werden.



Der wohnungspolitische Sprecher der FDP, Daniel Föst, sagte der „Bild“, man habe sich in der Koalition darauf verständigt, dass ab 2024 neue Heizungen 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen sollen, soweit möglich. „Alles, was darüber hinausgeht, ist nicht besprochen und deshalb irrelevant“, so Föst. CSU-Chef Markus Söder twitterte, ein Verbot von neuen Heizungen dieser Art sei „sozial ungerecht“ und überfordere viele.

Heizungstausch: CSU fordert 80-Prozent-Bonus

Die CSU-Landesgruppe im Bundestag will mit einem Klimabonus den Austausch alter Ölheizungen „mit bis zu 80 Prozent“ fördern, wie es in einem Papier heißt, das bei der Winterklausur (6. bis 8. Januar) 2023 im oberbayerischen Kloster Seeon beraten wurde.

„Wir wollen mit einem Klimabonus den Austausch von alten Ölheizungen stärker anreizen“, heißt es in dem Beschlussentwurf. Derzeit würden in Deutschland noch rund fünf Millionen alte Ölheizungen betrieben, so die CSU. Rund die Hälfte des Heizungsbestandes entspreche nicht mehr den neuesten technischen Anforderungen, viele davon müssten zeitnah modernisiert werden.

„Für zahlreiche Hausbesitzer bedeutet eine Heizungs-umrüstung eine sehr hohe finanzielle Belastung“, warnt die CSU. Deshalb wolle man die Umrüstung stärker fördern und den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen beschleunigen: „Konkret soll der Austausch alter, ineffizienter Ölheizungen gegen moderne, klimafreundliche Heizungen mit alternativen Energien mit bis zu 80 Prozent gefördert werden.“

„Sofort“-Preisbremsen für Öl und Pellets?

Die Bundesregierung habe es bisher versäumt, die Bürger angemessen vor hohen Energiepreisen und Inflation zu schützen. Nun drohe eine „Pleitewelle bei Bürgern und Betrieben“, schreibt die CSU in dem Beschlussentwurf außerdem. Nötig ist demnach „eine Gas- und Strompreisbremse, die sofort wirkt und nicht erst in ein paar Monaten“.

Der Bundesrat hat entsprechenden Gesetzen zur Deckelung der Preise für Gas, Strom und Fernwärme vor Weihnachten 2022 zugestimmt. Die treten im März 2023 in Kraft, sollen aber rückwirkend zu Januar und Februar Entlastung bringen. Den Ampel-Plänen, dass auch Haushalte entlasten werden sollen, die mit Heizöl oder Pellets heizen, stimmte die CSU ausdrücklich zu.

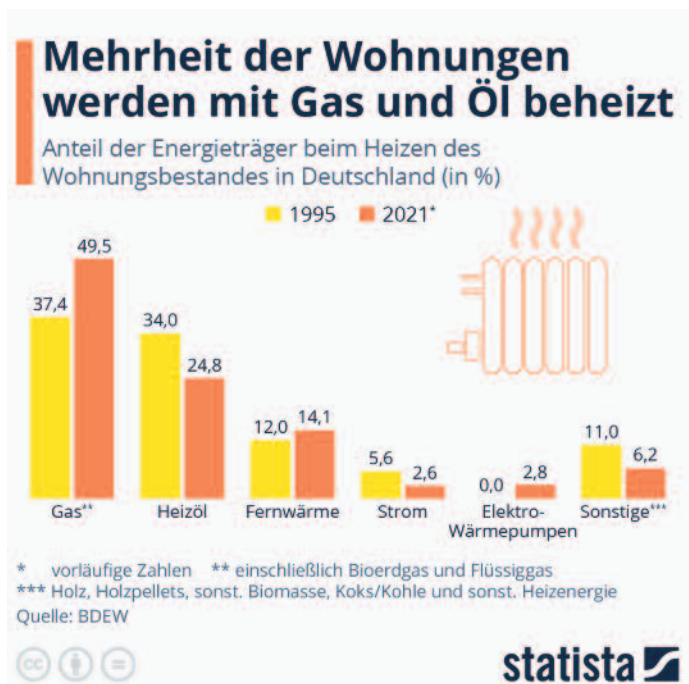
Weitere Kommentare

Bayerns Handwerk-Präsident Franz Xaver Peteranderl: „Das Gesetzvorhaben ist wirtschaftspolitischer Unsinn. Es ist in der Kürze der Zeit weder personell noch technisch umsetzbar und auch nicht zu finanzieren. Dafür braucht es einen jahrelangen Vorlauf“.

Gerd Landsberg, Chef des Deutschen Städte- und Gemeindebundes: „Das Ziel kann ich nachvollziehen, die Umsetzung ist aber unrealistisch. Wir brauchen in der Politik weniger Träumerei, mehr realistische Ziele“.

Kommt ein Heiz-Kollaps?

Es fehlt die Technik: Allein für die 8 Millionen Gas-Etagenheizungen gibt es bisher keine brauchbare Alternative. Wärmepumpen lassen sich in vielen Altbauten gar nicht einbauen.



Es fehlen Handwerker: Rund 250.000 Stellen sind im Handwerk aktuell nicht besetzt, so der ZDH. Es gibt viel zu wenig Monteure, Estrichleger, Dachdecker.

Es fehlen Leitungen: Es gibt viel zu wenig Fernwärme-Anschlüsse, die Planungen für neue Leitungen dauern Jahre. Auch das Stromverteilnetz ist oft nicht leistungsfähig genug, um den ganzen Strom für die neuen Wärmepumpen und Elektro-Autos zu liefern.

Es fehlt grüner Wasserstoff: Zurzeit ist nirgendwo genug grüner Wasserstoff oder Biomethan vorhanden und via Gasverteilnetz beim Endkunden ankommen.

Stadtwerke fordern

Bessere wäre es, endlich die kommunale Wärmeplanung an den Start zu bringen und so die Voraussetzungen für örtlich angepasste Klimamaßnahmen zu schaffen, die wir entschlossen und günstiger als im Gesetzentwurf vorgesehen schaffen wollen, fordert der Verband der Stadtwerke.

Bundesregierung mauert

Am 1. März 2023 hat die Bundesregierung durch ihre Sprecher mitteilen lassen, dass die in der Pressebüro vorliegen nicht aktuell sind. Es gäbe momentan noch keine finalen Entwürfe, da das Wirtschaftsministerium und das Bundesbauministerium gerade gemeinsam eine Novelle des GEG erarbeiten. Daher gebe es dazu noch keine Ressortabstimmung. Die Bundesregierung muss aufpassen, dass es nicht dazu kommt, dass der Staat künftig Heizungen kontrolliert..... Das wäre ein direkter Weg in eine Diktatur. Der Traum vom eigenen Eigenheim wäre dann geplatzt. ■

Zusammengestellt und bearbeitet vom
gmRedaktionsbüro Gerhard Modrow –
nach dem eigentlichen Redaktionsschluss und daher sicher
nicht ganz vollständig. Der Artikel entspricht dem Stand
vom 1. März 2023



Unterschiedliche Messgeräte

Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit unterschiedlichen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung der anteilige Wärmeverbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppe(n) nicht mit einem separaten Zähler vorerfasst worden, kann der Verbrauch anhand der gemessenen Daten per Differenzberechnung ermittelt werden.

Hintergrund:

Unterschiedliche Geräte zur Verbrauchserfassung

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft streiten über die korrekte Abrechnung der Heizkosten.

Der Wärmeverbrauch wird in den Einheiten teilweise durch Wärmemengenzähler und teilweise durch Heizkostenverteiler ermittelt. Wärmemengenzähler erfassen den Wärmeverbrauch mengenmäßig, während Heizkostenverteiler nicht den Wärmeverbrauch messen, sondern den anteiligen Verbrauch im Verhältnis zum Gesamtverbrauch festlegen. Eine Vorerfassung des anteiligen Gesamtverbrauchs der jeweils gleich ausgestatteten Einheiten findet in der Anlage nicht statt.

In der Jahresabrechnung 2016 wurden die Heizkosten teilweise nach Verbrauch abgerechnet, wobei vor Gericht unklar blieb, wie der verbrauchsabhängige Teil ermittelt wurde.

Ein Wohnungseigentümer hat gegen den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2016 Anfechtungsklage erhoben. Amts- und Landgericht gaben dieser statt. Sie meinen, die Verteilung der Heizkosten widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, so dass der Eigentümer eine Neuberechnung verlangen könne. Der Verbrauch der gleich ausgestatteten Einheiten habe vorab erfasst werden müssen, was hier aber nicht der Fall war. Für die Abrechnung könne daher, soweit keine Vergleichsmaßstäbe für eine Schätzung nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV vorlägen, auch der Flächenmaßstab maßgeblich sein. Nur so könne der Druck auf die Gemeinschaft erhöht werden, in der gesamten Anlage Wärmemengenzähler zu installieren, wie es die Heizkostenverordnung vorsehe.

– Anzeige –

SCHULZE HORSTRUP & POGADETZ

Rechtsanwälte und Notarin | Fachanwaltskanzlei

Ihr kompetenter Partner rund um die Immobilie

Rechtsanwalt G. Schulze Horstrup

Rechtsanwalt für Immobilienrecht

Fachanwalt für Miet- & Wohnungseigentumsrecht

Dr.-Hans-Böckler-Str. 1 | 47179 Duisburg

Tel.: 02 03/49 15 00 | Fax: 02 03/48 01 45

Mail: info@sh-bp.de

www.fachanwalt-notar.de

Entscheidung:

Rechnen ist besser als Schätzen und Flächenmaßstab

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück. Die Auffassung der Vorinstanzen, der Verbrauch müsse geschätzt oder nach Fläche verteilt werden, teilt der BGH nicht.

Wenn nicht alle Einheiten mit den gleichen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ausgerüstet sind, ist zunächst der jeweilige Gesamtverbrauch der Nutzergruppen mit gleichen Ausstattungen zu erfassen. Das ergibt sich aus § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV a. F. (seit 1.12.2021: § 5 Abs. 7 Satz 1 HeizkostenV n. F.). Dabei kann eine Nutzergruppe auch aus nur einer Einheit bestehen.

Eine Vorerfassung in diesem Sinne erfordert, dass der Anteil jeder mit der gleichen Ausstattung versehenen Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler gemessen wird. Es reicht nicht aus, den Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch zu messen und den Verbrauch der anderen Gruppe durch Abzug des gemessenen Anteils vom Gesamtverbrauch zu errechnen. Ebenso stellt eine Addition der in den einzelnen Wohneinheiten mit Wärmemengenzählern ermittelten Verbrauchsmengen keine Vorerfassung des Gesamtverbrauchs dar.

Verstoß gegen die Heizkostenverordnung

Eine ordnungsgemäße Vorerfassung des Verbrauchs der einzelnen Gruppen hat hier nicht stattgefunden, so dass ein nicht heilbarer Verstoß gegen die HeizkostenV vorliegt.

Dieser Verstoß hat aber nicht zur Folge, dass der Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu schätzen ist oder die Heizkosten nach Fläche aufzuteilen sind. Vielmehr müssen die Verbrauchsanteile in einem solchen Fall rechnerisch ermittelt werden.

Eine Schätzung kommt nur infrage, wenn der Verbrauch einzelner Nutzer wegen eines Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht erfasst werden kann. Hier wurde der Verbrauch der einzelnen Nutzer aber ordnungsgemäß erfasst; nicht erfasst wurde hingegen der anteilige Verbrauch der jeweiligen Nutzergruppe.

Eine Verteilung rein nach Fläche würde dem Grundgedanken der Heizkostenverordnung, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinspareffekte zu erzielen, widersprechen. Dies kommt daher nur in Betracht, wenn verbrauchsbezogene Anteile nicht einmal fehlerhaft ermittelt werden können.

Im Wohnungseigentumsrecht kann es deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, bei einem nicht heilbaren



Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV a. F./§ 5 Abs. 7 Satz 1 HeizkostenV n. F. von den für eine Nutzergruppe gemessenen Verbrauchsmengen auszugehen und die übrigen durch eine Differenzberechnung zu ermitteln. Weder eine rein wohnflächenbezogene Kostenverteilung noch eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen ist geeignet, die beabsichtigten Anreize zur sparsamen Energieverwendung zu setzen.

Wohnungseigentümer können Vorerfassung durchsetzen

Eine Neuabrechnung auf Basis einer Schätzung oder nach Fläche ist auch nicht erforderlich, um den Druck auf die Gemeinschaft zu erhöhen, die für eine Vorerfassung not-

wendigen Wärmemengenzähler zu installieren. Die Wohnungseigentümer haben nämlich einen Anspruch auf Einhaltung der Heizkostenverordnung, so dass sie die Installation der erforderlichen Zähler durchsetzen können, notfalls durch eine Beschlussersetzungsklage.

Das Landgericht, an das der BGH die Sache zurückverwiesen hat, muss nun noch einige Feststellungen zu den Abrechnungen nachholen, weil der Verbrauchskostenanteil von 70 Prozent der Gesamtheizkosten möglicherweise nicht korrekt ermittelt worden ist. ■

BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 214/21

Vorzeitige Räumungsklage bei fehlender Ersatzwohnung

Die Besorgnis, ein Wohnungsmieter werde sich der Räumung entziehen, kann auch gerechtfertigt sein, wenn der Mieter der Kündigung nur widerspricht, weil er noch keine andere Wohnung gefunden hat. Dann kann der Vermieter schon vor Ende der Kündigungsfrist Räumungsklage erheben.

Hintergrund:

Gekündigter Mieter befürchtet Obdachlosigkeit

Die ehemaligen Parteien eines Mietvertrages über eine Wohnung streiten über die Kosten einer Räumungsklage.

Im Juni 2020 hatten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.3.2021 gekündigt. Im Januar 2021 widersprach der Mieter der Kündigung. Er suche zwar seit der Kündigung eine andere Wohnung, sei aber noch nicht fündig geworden. Nach jetzigem Stand wäre er ab Ende März obdachlos, so dass eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB vorliege.

Im Februar 2021 erhoben die Vermieter Räumungsklage, gerichtet auf eine Räumung der Wohnung spätestens Ende März. Am 31.3.2021 gab der Mieter, der inzwischen doch noch eine andere Wohnung gefunden hatte, die Wohnung an die Vermieter zurück.

Nachdem beide Parteien den Rechtsstreit für erledigt erklärt haben, steht noch eine Entscheidung über die Kosten der Räumungsklage aus. Das Amtsgericht hat dem Mieter die Kosten auferlegt, während das Landgericht die Vermieter mit den Kosten belastet hat.

Das Landgericht meint, die vor Ende des Mietverhältnisses erhobene Räumungsklage sei unzulässig gewesen. Die Vermieter könnten sich nicht auf § 259 ZPO, der in bestimmten Fällen ausnahmsweise eine Klage auf künftige Leistung ermöglicht, berufen. Bei einer Räumungsklage sei eine Klage auf zukünftige Leistung nur möglich, wenn der Mieter seine Pflicht zur Räumung bestreite, nicht aber, wenn er sich grundsätzlich dazu bereit erkläre, zugleich aber darauf hinweise, dass ihm eine Räumung wegen fehlenden Ersatzwohnraums tatsächlich nicht möglich sein könnte.

Auch der Widerspruch gegen die Kündigung, der auf der zunächst erfolglosen Suche nach einer anderen Wohnung

beruhte, rechtfertige nicht die Besorgnis, der Mieter werde sich einer rechtzeitigen Räumung entziehen.

Entscheidung:

Klage auf künftige Räumung zulässig

Der BGH hebt die Entscheidung des Landgerichts auf und verweist die Sache dorthin zurück. Anders als das Landgericht meint, war die Räumungsklage zulässig.

Eine Klage auf zukünftige Leistung ist nach § 259 ZPO ausnahmsweise dann zulässig, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, der Schuldner werde sich der rechtzeitigen Leistung – bei einer Räumungsklage der Räumung – entziehen.

Dies war hier der Fall. Auch wenn der Mieter nicht die Wirksamkeit der Kündigung an sich und seine Räumungspflicht abgestritten hat, hat er eindeutig zu erkennen gegeben, dass er bei unverändert bleibender Situation, nämlich weiterhin erfolgloser Wohnungssuche, nicht zu einem Auszug bereit ist. Dies reicht aus, um die Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung zu rechtfertigen.

Kein besonderer Maßstab für Wohnungsmieter

Für die Besorgnis der nicht rechtzeitigen Leistung gilt kein besonderer, von anderen Fallgestaltungen abweichender Maßstab, wenn Schuldner ein Wohnraummieter ist, der unter Verweis auf die bislang erfolglose Suche nach Ersatzwohnraum ankündigt, auch nach Ende des Mietverhältnisses in der Wohnung zu bleiben.

Das nach § 259 ZPO erforderliche „Sich-Entziehen“ des Schuldners hinsichtlich seiner Leistungspflicht ist auch dann zu besorgen, wenn der Mieter deutlich gemacht hat, er werde mangels Ersatzwohnraum auch nach dem Ende des Mietverhältnisses hinaus in der Wohnung verbleiben. Auch in diesem Fall hat er die Nichterfüllung der Leistungspflicht in seinen Willen aufgenommen. ♦



♦ Ein „Sich-Entziehen“ verlangt keine Böswilligkeit des Schuldners im Sinne des Erschwerens oder Hintertreibens der Befriedigung des Gläubigers. Maßgeblich ist allein die Besorgnis, der Schuldner werde die erklärte Absicht, nämlich die fehlende Bereitschaft zur Erfüllung, bei fällig werden der Leistung auch in die Tat umsetzen.

Rechte des Mieters bleiben anderweitig gewahrt

Hat ein Mieter einer Kündigung widersprochen und der Vermieter daraufhin frühzeitig Räumungsklage erhoben, sind die Interessen des Mieters dadurch ausreichend gewahrt, dass das Gericht neben der Wirksamkeit der

Kündigung auch die vom Mieter angeführten Härtegründe prüfen muss. So ist etwa gemäß § 574 Abs. 2 BGB der hier vom Mieter vorgebrachte Umstand, möglicherweise nicht rechtzeitig eine andere Wohnung zu finden, als Gesichtspunkt bei der Abwägung zu den Folgen der Kündigung von Bedeutung.

Zudem kann Verzögerungen bei der Wohnungssuche durch Gewährung einer Räumungsfrist Rechnung getragen werden. ■

BGH, Beschluss v. 25.10.2022, VIII ZB 58/21

Immobilien-Prozesse um Dächer, Kamine und Antennen

Der Blick nach oben

Manchmal ist es nötig, dass sich der Blick von Eigentümern, Mietern und Verwaltern einer Immobilie nach oben richtet. Dorthin, wo man vielleicht sonst gar nicht so oft schaut. Aber ein undichtes Dach oder die Blendwirkung eines Solardachs auf die Nachbarn können zu großen Folgeproblemen führen.

Zu den wichtigsten Maßnahmen für die Sicherheit eines Hauses gehört es, dass der Schornsteinfeger in regelmäßigen Abständen eine Feuerstättenschau durchführt, also Rauch- und Abgasrohre, Schornsteine und eben die Feuerstätte selbst kontrolliert. Zu diesem Zweck müssen ihn Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft Eingang zu ihren Räumlichkeiten gewähren, urteilte das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 8 L 183.16). Es ist nicht erlaubt, ihn bei der Ausführung seiner Arbeiten zu filmen, denn das würde seine Persönlichkeitsrechte verletzen.

Im Zuge der gewünschten Energiewende bringen Gesetzgeber und Gerichte sehr viel Verständnis für die Errichtung von Solaranlagen auf. Wenn allerdings Nachbarn durch die Blendwirkung von Solarzellen in ihrem Alltag extrem gestört werden, kann eine andere Ausrichtung erforderlich sein. Das Landgericht Frankenthal (Aktenzeichen 9 O 67/21) verurteilte den Betreiber einer Solaranlage dazu, die sehr starke Blendung (eine Stunde täglich, von April bis September) in Richtung Garten, Terrasse, Wohn- und Esszimmer der Nachbarn durch ein Neujustieren zu vermeiden.

Höchst unangenehm wird es für die Bewohner eines Hauses, wenn dessen Dach undicht ist. Eindringendes Regenwasser kann für größte Schäden an dem Objekt selbst und an der Einrichtung sorgen. Aus diesem Grund ist ein Vermieter verpflichtet, schnellstmöglich einzuschreiten, wenn nach einer Dachsanierung Wasser in die darunter liegende Wohnung eindringt. Unterlässt der Verantwortliche solche Sicherungsmaßnahmen, kann er nach Überzeugung des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg (Aktenzeichen 17 C 125/21) durch eine einstweilige Verfügung dazu gezwungen werden.

Immer wieder gibt es Debatten über die Anbringung von Parabolantennen. Wenn ein Mieter ein solches Objekt an der Innenseite seines Balkons anbringt, dann kann ihm das nicht untersagt werden, weil die Rechte des Eigentümers nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 412 C 11331/15) gestand einem irakischen Staatsbürger eine solche Antenne zu. Es handle sich um einen kleinen Gegenstand, der (im fünften Stockwerk) von außen nur mit Mühe wahrnehmbar sei.

Getrenntlebende Eheleute müssen sich die Kosten für die Sanierung des Dachs des gemeinsamen Hauses teilen, wenn die Arbeiten in gegenseitigem Einvernehmen in Auftrag gegeben wurden oder wenn die Sanierung notwendig ist. Letzteres ist etwa dann der Fall, wenn das Dach undicht ist und es bereits zu einem Wassereintritt gekommen ist. Hier hatte ein Auftrag lediglich des einen getrenntlebenden Ehepartners vorgelegen, was das Oberlandesgericht Brandenburg (Aktenzeichen 9 UF 29/15) für ausreichend hielt.

Ein „außergewöhnliches Naturereignis“, auch als höhere Gewalt bezeichnet, führt dazu, dass eine Haftung des Verkehrssicherungspflichtigen in der Regel ausfällt. Denn es fand keine Pflichtverletzung statt. Das Landgericht Dortmund (Aktenzeichen 11 S 72/16) musste am konkreten Beispiel (Ablösung von Teilen eines Gebäudes) entscheiden, wann dies gegeben sei. Eine Sturmstärke von 13 Beaufort reiche noch nicht aus, es müsse eine Stärke von 14 Beaufort an aufwärts sein.

Ein saniertes Dach muss nicht nur dicht, sondern auch stand-sicher sein. Das gilt selbst dann, wenn der Auftraggeber dem bauausführenden Architekten eine bestimmte Ausführungs-

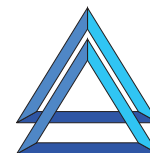
– Anzeige –

**§ Stockhofs
Sonnenschein
Blümer**
Rechtsanwälte

Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Steuerrecht
Allgemeines Zivilrecht · Arbeitsrecht · Straßenverkehrsrecht
Erbrecht · Miet- und WEG-Recht · Familienrecht · Strafrecht · Steuerrecht

Herr Fritz Stockhofs
stockhofs@sbs-anwaelte.de
Herr Guido Sonnenschein
sonnenschein@sbs-anwaelte.de
Frau Dr. Susanne Blümer
blumer@sbs-anwaelte.de

Zillertaler Straße 7
47249 Duisburg
Tel.: 0203/57889-0
Fax: 0203/57889-21
www.sbs-anwaelte.de



art im Leistungsverzeichnis vorgegeben hat, mit der sich der geschuldete Erfolg nicht vereinbaren lässt. Hier ging es um einen Dachstuhl, der vom Holzbock befallen war. Der Architekt hätte nach Ansicht des Oberlandesgerichts Saarbrücken (Aktenzeichen 4 U 140/14) einen Holzschutzfachmann hinzuziehen müssen. Weil er das nicht tat, war sein Werk mangelhaft.

Nicht nur die Funktionalität und technische Ausgereiftheit eines Bauwerks sind entscheidend, sondern auch das äußere Erscheinungsbild. Ein Auftragnehmer hatte nicht beachtet, dass die Dachstühle verschiedener Gebäudeteile eine identische Höhe haben sollten. Im Prozess ging es darum, ob ein

ausstehender Werklohn in Höhe von rund 8.000 Euro bezahlt werden müsse. Das Oberlandesgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 21 U 23/14) verneinte dies.

Der Sachverstand eines Bauherrn spielt im Streitfall eine große Rolle – vor allem, wenn geklärt werden muss, ob die Aufklärung über bestimmte Probleme am Bau ausreichend war. In einem Zivilprozess ging es um das Risiko des Eindringens von Flugschnee und Treibregen unter einen Dachaufbau. Das Oberlandesgericht Schleswig (Aktenzeichen 12 U 8/18) stellte fest, wenn der Bauherr ohnehin schon besonders gut über die zu Grunde liegende technische Materie informiert sei, dann bedürfe es keiner gesonderten Aufklärung dazu. ■

Streit um den Zugang zur Waschküche

Ist eine gemeinschaftliche Waschküche nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt und das Waschen und Trocknen von Wäsche grundsätzlich auch in der Wohnung möglich, spricht dies dafür, die Waschküche nicht als Teil der Mietsache anzusehen.

Hintergrund: Vermieter legt Waschküche still

Die Vermieterin und der Mieter einer Wohnung streiten um den Zugang zu einer Waschküche.

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung ist über den Garten des Anwesens erreichbar. Die übrigen Wohnungen liegen im Haupthaus, wo sich auch eine ursprünglich für alle Mieter zugängliche Waschküche mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner befindet. Zu Beginn des Mietverhältnisses erhielt der Mieter einen Schlüssel zum Haupthaus, mit dem er in die Waschküche gelangen konnte. Im Mietvertrag ist die Waschküche nicht explizit erwähnt. In der dem Mietvertrag beigefügten Hausordnung heißt es, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung „*nur nicht gestattet ist, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann*“.

Im Juli 2020 kündigte die Vermieterin an, die Waschküche stillzulegen, da ausweislich des Waschbuchs seit Monaten niemand außer dem Erdgeschoss-Mieter die Waschküche genutzt habe. Kurz danach tauschte die Vermieterin das Schloss zum Haupthaus aus, so dass der Mieter keinen Zugang mehr zur Waschküche hat. Die Vermieterin bot ihm an, in seiner Wohnung einen Waschmaschinenanschluss einzurichten.

Der Mieter ist der Meinung, die gemeinschaftliche Waschküche sei Gegenstand der Mietsache und verlangt, ihm deren Nutzung wieder zu ermöglichen. Amts- und Landgericht haben seine diesbezügliche Klage abgewiesen. Die Waschküche sei mangels Erwähnung im Mietvertrag nicht mitvermietet. Auch aus der Hausordnung ergebe sich nichts anderes.

Entscheidung: Waschküche war nicht mitvermietet

Der BGH teilt die Auffassung der Vorinstanzen und weist die Klage ab. Insbesondere sei die Auslegung des Mietvertrages, dass die Waschküche nicht an den Mieter (mit)vermietet wurde, sondern diesem der Zugang zu ihr und die Nutzung der dort befindlichen Gegenstände lediglich gestattet waren, nichts zu beanstanden.

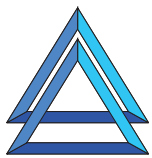
Der Mieter argumentiert, da sich das Gebrauchsrecht eines Mieters grundsätzlich auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung auf die für die zeitgemäße Nutzung der Wohnung notwendigen Gemeinschaftsflächen beziehe, müsse dies hier auch für die Waschküche gelten. Das Waschen und Trocknen von Wäsche mit technischen Hilfsmitteln zählen nach der Verkehrsanschauung zum Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens.

Ein Zustand der Wohnung, der unterhalb eines solchen Mindeststandards liege, sei nur dann vertragsgemäß, wenn er – wie hier nicht – eindeutig vereinbart sei. Der Mieter habe daher bei Anmietung der Wohnung berechtigterweise erwarten dürfen, dass in der Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden sei. Da dies jedoch nicht der Fall gewesen sei, sei die Waschküche als Teil des Mietgegenstands anzusehen. Wenn man die Waschküche nicht als Teil des Mietgegenstands betrachte, sei die Wohnung mangelhaft, weil sie nicht über einen Waschmaschinenanschluss verfüge.

Dieser Argumentation folgt der BGH nicht, denn laut Hausordnung ist dem Mieter grundsätzlich erlaubt, Wäsche in der Wohnung zu waschen und zu trocknen, und er hätte dies auch tun können, sofern ein Anschluss gelegt worden wäre. Die Nutzung der Waschküche war daher für den Mieter nicht zwingend notwendig. Auch begründet der fehlende Waschmaschinenanschluss keinen Mangel der Wohnung, denn dieser Umstand war dem Mieter von Anfang an bekannt und es genügte ihm offenbar, seine Wäsche in der allgemein zugänglichen Waschküche zu waschen.

Insgesamt ist das Ergebnis des Landgerichts nicht zu beanstanden, die Nutzung der Waschküche sei weder zu Beginn des Mietverhältnisses für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich gewesen noch in Zukunft notwendig, mit der Folge, dass sie nicht als (mit)vermieteter Raum anzusehen ist. ■

BGH, Beschluss v. 4.10.2022, VIII ZR 394/21



Energetische Gebäudesanierung

Bei der steuerlichen Förderung für neue Heizungen in selbst genutztem Wohneigentum ändern sich seit dem 1.1.2023 die Bedingungen – der Bonus für Gasheizungen nach § 35c EStG wird gestrichen.

Der Bundesrat hat am 16.12.2022 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) zugestimmt.

Mit § 35c Einkommensteuergesetz (EStG) sollen energetische Sanierungsmaßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich gefördert werden.

Gefördert werden alternativ zu sonstigen Förderprogrammen bestimmte Einzelmaßnahmen, die auch von den bestehenden Programmen der Gebäudeförderung – und künftig durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – als förderwürdig eingestuft sind.

Gasheizung: Diese Förderung wird gestrichen

Für sämtliche energetischen Maßnahmen gibt es technische Mindestanforderungen, die in der *„Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c Einkommensteuergesetz (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV)“* beschrieben sind.

Diese wurde nun geändert mit der Folge, dass die Förderung von gasbetriebenen Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen ab dem 1.1.2023 gestrichen wird.

Zudem werden die Anforderungen an Gebäude- und Wärmenetze an die entsprechenden Förderbedingungen der BEG angepasst und kleinere Redaktionsversehen behoben.

ESanMV: Hintergrund

Die ESanMV trat am 1.1.2020 in Kraft. Sie resultierte aus dem Klimaschutzprogramm 2030 der „alten“ Bundesregierung.

Der Bundestag verabschiedete in der Nacht auf den 26.3.2021 eine erste Änderungsverordnung zur Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung, um die steuerliche Förderung von bestimmten Sanierungsmaßnahmen der direkten Förderung noch einmal anzupassen. Der Entscheidung lag eine Beschlussempfehlung des Finanzausschusses zugrunde. Die Verordnung sollte das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung von November 2020 ausführen.

Steuerermäßigung nach § 35c EStG

Die Steuerermäßigung für eine energetische Sanierung nach § 35c EStG setzt voraus, dass die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Gefördert werden befristet energetische Sanierungsmaßnahmen ab 2020 für einen Zeitraum von zehn Jahren. Der Steuerbonus gilt für Maßnahmen, die nach dem 31.12.2019 begonnen wurden und vor dem 1.1.2030 abgeschlossen werden (§ 52 Abs. 35 a Satz 1 2. Halbsatz EStG). ■

Lineare AfA: Steuervorteile beim Mietwohnungsbau seit Januar

Der Bundestag hat das Jahressteuergesetz 2022 verabschiedet. Das beinhaltet eine zeitlich befristete Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen – die lineare Abschreibung (lineare AfA) wird bereits seit Januar 2023 von zwei auf drei Prozent pro Jahr angehoben.

Der Bundestag hat am 2. Dezember 2022 das Jahressteuergesetz 2022 beschlossen und ein Bündel von Steuerrechtsänderungen auf den Weg gebracht. In der Sitzung des Finanzausschusses am 30. November wurden von den Koalitionsfraktionen noch Änderungen an dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgenommen.

Geändert gegenüber dem Ursprungsentwurf wurde etwa die Abschreibung von Immobilien. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wird von zwei auf drei Prozent angehoben. Die Regelung tritt bereits im Januar 2023 in Kraft – sechs Monate früher als zunächst geplant. Für den Neubau von Mietwohnungen wurden bessere Abschreibungsmöglichkeiten beschlossen.

Höhere Steuervorteile für den Wohnungsneubau

Im Koalitionsvertrag hatten sich die Ampel-Parteien bereits

darauf verständigt, die lineare Abschreibung beim Neubau von Mietwohnungen von aktuell zwei auf drei Prozent jährlich anheben zu wollen. Der AfA-Satz wird nun schon am 1. Januar 2023 in die Tat umgesetzt, als Investitionsanreiz für den dringend benötigten Wohnungsneubau, wie Bauministerin Klara Geywitz (SPD) sagte.

Die Abschreibungsdauer wird von 50 auf 33 Jahre reduziert. Für Gebäude, die bis Ende 2022 fertiggestellt werden, wird es bei einer Abschreibung von zwei Prozent jährlich bleiben.

Dr. Hans Volckens, Vorsitzender des Ausschusses Steuerrecht beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) wies auf ein Maniko hin: *„Die verbesserte Abschreibung soll nur für den Neubau und nur für Wohngebäude gelten – das reicht nicht.“* Auch im Bestand und in anderen Gebäudeklassen brauche es eine höhere Abschreibungsmöglichkeit.



Nachweis kürzerer Nutzungsdauer entfällt

Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer im Rahmen der Abschreibung wird abgeschafft. Der entsprechende § 7 Abs. 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) wurde gestrichen. Das ermögliche, sachgerechte Abschreibungen bei individuellen Nutzungsverläufen von Gebäuden vorzunehmen, sagte ZIA-Experte Volckens.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer in einer viel beachteten Entscheidung (Urteil v. 28.7.2021, IX R 25/19) vereinfacht und mehrere Finanzgerichte sind dem gefolgt. Der Gesetzesbegründung zufolge hat das in der Praxis zu einer deutlichen Zunahme entsprechender Anträge geführt. Zwecks Vermeidung weiteren Bürokratieaufwandes solle die Möglichkeit gestrichen werden. Der pauschalierte Ansatz hingegen sei besonders einfach und klar in der Rechtsanwendung.

Sonder-AfA nach § 7b EStG

Zeitlich befristet soll es eine Sonderabschreibung geben, mit der innerhalb von vier Jahren fünf Prozent der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen mit dem energetischen Gebäudestandard "Effizienzhaus 40" (EH40/QNG) steuerlich bis zu festgelegten Grenzen abgesetzt werden können. Sie läuft ab dem 1.1.2023 und wird damit bis 2026 verlängert. Die Obergrenze der Herstellungskosten beträgt 4.800 Euro pro Quadratmeter.

„Die vom Bundestag beschlossene Sonder-AfA für den Bau neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG ist an das Einhalten hoher energetischer Standards und an eine Herstellungskostenobergrenze geknüpft, die an den Marktrealitäten vorbei geht“, erklärte Volckens. Schon die Sonderabschreibung der „alten“ Regierung sei durch diese Einschränkungen erfolglos gewesen. ■

Heizungstausch: Für wen lohnt sich die Wärmepumpe?

Wärmepumpen sind derzeit en vogue. Die Nachfrage steigt rasant. Zum einen ist die Energiewende ein Treiber, zum anderen die hohen Heizkosten. Ein neuer digitaler Wärmepumpen-Check von co2online soll zeigen, für wen sich der Einbau lohnt.

Im Jahr 2022 wurden mehr als 230.000 Wärmepumpen in neuen Häusern und in Altbauten installiert – so viele wie noch nie, schreibt die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online. Wie aber lebt es sich mit diesem Heizsystem? Welche Umbaumaßnahmen sind notwendig? Wie gelingt der Umstieg von einer klassischen Heizung auf eine Wärmepumpe?

Wärmepumpen-Check: Entscheidungshilfe für den Heizungstausch

Ob etwa ein Bestandsgebäude für den Betrieb einer Wärmepumpe geeignet ist, ließ sich laut co2online bislang nur mit Fachkräften vor Ort bestimmen. Die Betriebe seien aber meist lange ausgebucht. Hier sollen Hauseigentümer in wenigen Mausklicks mit dem neuen digitalen Wärmepumpen-Check den Eignungstest für Wärmepumpen machen können.

„Um noch mehr Eigentümer davon zu überzeugen, dass sich eine Wärmepumpe auch in ihrem Haus lohnt, haben wir zusammen mit Fachleuten aus Verbraucherschutzorganisationen, Energieberatern und Ingenieuren den digitalen Wärmepumpen-Check entwickelt“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. Mit ein paar Angaben zum Gebäude erhalten Hauseigentümer demnach mit dem digitalen Wärmepumpen-Check in wenigen Schritten eine fundierte Auswertung, mit der sie – in Zusammenarbeit mit einem Energieberater – den Heizungstausch planen können.

AEE-Wärmekostenrechner: Heizungssysteme online vergleichen

Ob privater Hausbesitzer oder gewerblicher Immobilieneigentümer: Wer sich eine Heizung anschaffen will, kann sich außerdem mit dem Online-Wärmekostenrechner der Agentur für Erneuerbare Energien (AEE) einen Überblick über Wirt-

schaftlichkeit und Klimabilanz verschaffen. Der sogenannte „Wärmekompass“ liefert der AEE zufolge eine unabhängige Vollkostenanalyse auf Basis der tatsächlichen Verbrauchsdaten.

Der Überblick berücksichtigt die durchschnittlichen Anschaffungs- sowie Betriebskosten und den CO₂-Ausstoß der erfassten Heizungen für unterschiedliche Gebäudetypen: Altbauten, Neubauten, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien und größere Gebäudekomplexe. Die Daten für die Berechnungen kommen vom Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung an der Universität Stuttgart (IER, Universität Stuttgart).

Der Rechner stellt nach Angaben der AEE die Vollkosten von Gas- und Ölkesseln, Holzkesseln (auf Basis von Pellets, Hack-schnitzeln, Scheitholz) sowie von Wärmepumpensystemen einander gegenüber. Auch Kombinationen mit solarthermischen Anlagen zur Heiz- und Brauchwasserbereitstellung werden analysiert. Ermittelt werden die jährlichen kapital-, betriebs- und verbrauchsgebundenen Kosten für die einzelnen Technologien. Außerdem führt der Wärmekompass die Menge an Treibhausgasen auf, die der jeweilige Heizungstyp verursacht. Gefördert wurde die Entwicklung des Wärmekompasses durch das Bundeslandwirtschaftsministerium über die Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe (FNR). ■

Probleme mit Mietern?
HuG Duisburg berät Sie gern.



Darum müssen viele Mieter und Eigentümer bald alle Rauchmelder tauschen

Zweifelsohne sind Rauchmelder Lebensretter und darum auch überall in Deutschland Pflicht. Doch die Geräte dürfen nicht ewig hängen bleiben und müssen regelmäßig ausgetauscht werden. Für viele Bürger läuft jetzt schon eine wichtige Frist ab.

In Deutschland gilt eine Rauchmelderpflicht für privat genutzten Wohnraum. Doch eine bundesweit einheitliche Regelung gibt es dafür nicht, was bei Ihnen genau Sache ist, regelt Ihr Bundesland.

Und hier gibt es durchaus Unterschiede: Rheinland-Pfalz hat zum Beispiel schon 2003 mit einer Rauchmelderpflicht in Neubauten angefangen, in Sachsen gilt dagegen noch bis Ende 2023 eine Übergangsphase für Bestandsbauten.

Doch wenn die Rauchmelder erstmal hängen, hat man etwas Ruhe. Ewig dürfen Sie die Geräte aber nicht betreiben. Es gibt eine Austauschpflicht: Nach 10 Jahren müssen Rauchmelder ausgetauscht werden. Die entsprechende Norm spricht von einer Übergangszeit von sechs Monaten, 10 Jahren nach der Inbetriebnahme.



Auch wenn die Rauchmelder noch funktionstüchtig sind, müssen sie nach 10 Jahren getauscht werden.

Austausch nach 10 Jahren

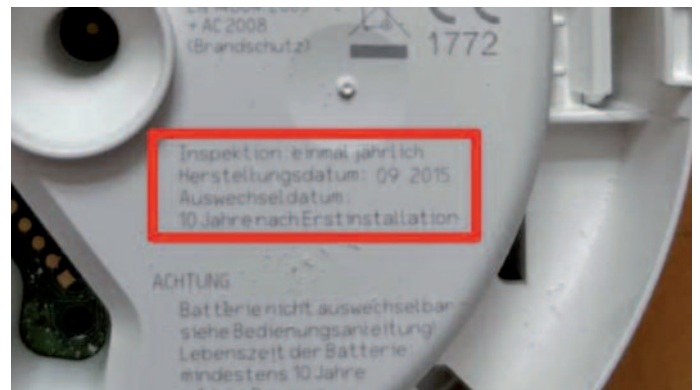
Man kann mehrere Gründe für die Begrenzung des Betriebs auf 10 Jahren finden, der wichtigste dürfte aber sein, dass die Sicherheit danach nicht mehr gewährleistet ist. Die einwandfreie

Funktion ist durch Staub und Schmutz nach 10 Jahren eingeschränkt, deshalb müssen Rauchmelder getauscht werden.

Dabei handelt es sich auch nicht um eine Herstellervorgabe oder einen guten Rat eines Handwerkers, sondern um eine Austauschpflicht.

In den Regeln müssen sich Eigentümer um die Rauchmelder kümmern. Möglicherweise werden die Geräte ohnehin von Experten gewartet. Steht ein Austausch an, wird das dann gleich gemacht und Mieter müssen sich um nichts kümmern. Orientiert man sich an den Einführungspflichten der Bundesländer, sollten die Bewohner folgender Bundesländer nächstes Jahr ihre Rauchmelder tauschen müssen oder zumindest die Frist prüfen:

- Baden-Württemberg
- Bayern
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz



Das Herstellungsdatum eines Rauchmelders finden Sie oft auf der Rück- oder Innenseite.

Wie alt sind Ihre Rauchmelder?

Doch wie findet man heraus, wie lange der Rauchmelder schon in Betrieb ist? Wenn Sie sich das Datum der Inbetriebnahme nicht notiert haben oder ein smarter Rauchmelder das nicht in der App anzeigt, reicht es meist aus, das Gerät kurz abzuschrauben. Innen sollten Sie in der Regel das Herstellungsdatum finden. Haben Sie das geprüft, sollte der Rauchmelder wieder montiert werden. ■

– Anzeige –

Schulze & Trienenjost GbR
Haushaltsauflösungen • Entrümpelung • Service
Rund ums Haus



Krefelder Str. 203
47226 Duisburg

Tel.: +49 (0265) 314958
Fax.: +49 (0265) 550892
cewpies@gmx.de
www.schulze-trienenjost.com



Vor-Frühling!

Erste Blüten eröffnen die Gartensaison

Ach, wäre doch schon April: fröhliches Vogelgezwitscher im bühenden Kirschbaum, süße Blütendüfte durchziehen den Garten und die Sonne kitzelt auf der Nase! Diese Sehnsucht verspüren gerade viele Menschen, die die Dunkelheit und das Grau des Winters leid sind. Alles scheint still und starr. Aber dieser Eindruck trägt ...

Denn die sogenannte Winterruhe in der Pflanzenwelt ist alles andere als ein Winterschlaf! Unter der Erdoberfläche arbeiten viele Pflanzen: Hier wachsen Feinwurzeln, die Gehölze und Stauden bereiten sich in ihrem – verlangsamten – Stoffwechsel gut auf die kommende Vegetationsperiode vor.

Die meisten Wachstumsprozesse der Pflanzen sind temperaturabhängig. Deshalb genügen schon einige warme Tage im Frühling, um die Pflanzen in Frühlingsstimmung zu versetzen. „Diese Tatsache birgt die Gefahr von Frostschäden“, betont Thomas Büchner vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. (BGL). „Denn zu früh austreibende Knospen sind den im Frühjahr gelegentlich noch auftretenden Spätfrösten schutzlos ausgeliefert.“ Umso erstaunlicher, dass es Pflanzen gibt, die schon im Januar und Februar blühen, ohne Schaden zu nehmen. Ein Beispiel ist das Schneeglöckchen (*Galanthus*), dessen Name nicht von ungefähr kommt: Es streckt seine schneeweißen Glockenblüten auf frischgrünem Laub im tiefsten Winter munter aus einer Schneedecke.

Durch Winterblüte im Vorteil

Die Blüten von Pflanzen sind Vermehrungsorgane. Die Biologie unterscheidet zwischen Windbestäubern und Insektenbestäubern. „Die Winterblüte bietet hier für beide Typen durchaus auch Vorteile“, erläutert Büchner. „Im Unterschied zum späten Frühjahr oder Sommer gibt es im Winter ja kein Laub, das den Wind aufhält, und kaum Konkurrenzblüten für die wenigen Insekten. Deshalb ist die Chance auf eine erfolgreiche Bestäubung im Winter sehr groß.“

Darüber hinaus gibt es einen zeitlichen Vorteil für die Pflanzen: Sie können schon früh im Jahr ihre Samen ausbilden und sie während der ersten warmen Tage in den noch unbedeckten Boden entlassen. Damit der Frost die Blüten nicht schädigt, haben einige Pflanzen die Fähigkeit entwickelt, statt Glukose (Zucker) Glycerin zu produzieren. Dieses wirkt im Zellwasser gelöst wie ein natürliches Frostschutzmittel. Zudem sind die Winterblüten meist eher klein, bieten also wenig Angriffsfläche für Kälte. Wieder andere können ihre Blüten über Nacht schließen und erst bei steigenden Temperaturen am Tage wieder öffnen, so dass die empfindlichen inneren Blütenorgane dem Frost nicht direkt ausgesetzt sind.

Viele Möglichkeiten für den „Wintergarten“

Es sind bei weitem nicht nur Zwiebelblumen wie Schneeglöckchen, Krokus, Schneestolz (*Chionodoxa*) oder Traubenhyazinthen (*Muscari*), die im Winter für Farbe sorgen. Auch eine Reihe von Gehölzen zeigt sich schon früh im Jahr mit Blüten. In Gärten und Parks sind sie in dieser Zeit sprichwörtlich die Highlights im Einheitsgrau.



Der Name des Schneeglöckchens (*Galanthus*) kommt nicht von ungefähr: Die kleine Zwiebelblume blüht schon im tiefsten Winter ohne Schaden zu nehmen. Foto: BGL.

„Winterblüher empfehlen wir vor allem für den Vorgarten, denn dort werden sie von den Hausbewohnerinnen und -bewohnern, aber auch von Nachbarn und Passanten, am besten wahrgenommen“, so Thomas Büchner. Die Auswahl ist größer als viele wissen und schon die Namen der Gehölze lassen ahnen, was sie zu bieten haben: Zaubernuss (*Hamamelis*), Duft-Schneeball (*Viburnum farreri*), Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*), Winter-Heckenkirsche (*Lonicera*), Glockenhasel (*Corylopsis pauciflora*), Chinesische Winterblüte (*Chimonanthus praecox*) oder Schneekirsche (*Prunus subhirtella*). Aber auch unter den Stauden gibt es eindrucksvolle Winterblüher. Die bekannteste ist sicher die Christrose (*Helleborus*); aber auch die Frühlings-Anemone (*Anemone blanda*) oder das Duftveilchen (*Viola odorata*) blühen oft schon Anfang März. Natürlich sind es bei weitem nicht nur die Blüten, die den Garten im Winter attraktiv machen. Viele Gehölze trumpfen mit einer besonderen Rindenfärbung oder -form auf, die im laublosen Zustand ihre volle Wirkung entfalten kann. Auch glitzernder Reif auf Gräsern ist ein besonderer Schmuck, der gestalterisch im Gesamtkonzept des Gartens berücksichtigt werden sollte. Ab Ende März ist dann mit jeder Woche mehr zu entdecken: Je nach Winterverlauf treiben schon die ersten Stauden und Gräser aus, auch manche Gehölze zeigen im frühen Frühling bereits zart-grüne Spitzen. „Der Klimawandel führt zwar zu erhöhten Durchschnittstemperaturen, aber zugleich und vor allem zu stärkeren Extremwettern“, so Büchner vom BGL. „Doch der Kälteeinbruch im vergangenen Dezember hat auch gezeigt, dass wir weiterhin mit frostigen Perioden rechnen müssen. Deshalb lohnt es, die Erfahrung der Fachleute für Garten und Landschaft zu nutzen. Denn sie wissen am besten, welche Pflanzen den Garten ganzjährig schmücken, für Vögel und Insekten nützlich sind und zuverlässig durch den Winter kommen!“ ■

Weitere Informationen auf www.mein-traumgarten.de.

MAKE UP

DUISBURG

50. Fassaden-
Wettbewerb

Anmelden bis 31.03.2023
und gewinnen!
MAKE-UP-DUISBURG.DE

Veranstalter:



Mit freundlicher Unterstützung durch:

